



**COMUNA GILĂU**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ

GILĂU, str. 1 Decembrie 1918, nr. 237, CIF. 4485421, Cluj,  
telefon: 0264-371646, fax: 0264-371709, CP-407310  
e-mail: office@comunagilau.ro site: www.comunagilau.ro

**Nr.6604/18.03.2024**

## **CERTIFICAT DE URBANISM**

**Nr.79 din 18.03.2024**

**În scopul: - ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI  
- LOCUINTA UNIFAMILIALA S/D+P+E+M, GARAJ, AMENAJARI EXTERIOARE,  
IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de Maris Gheorghe cu dom. în județul Cluj, com. Marisel, loc. Marisel, str.-, nr. 453, bl. -, ap.- cod poștal: -, telefon/fax-, e-mail: -, înregistrată la nr.6604 din 05.03.2024,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, loc. Gilau, str. Banffy, nr.26A cod poștal 407310, identificat prin extras CF nr.50285, nr.cad.50285/Gilau, CF nr.50282, nr.cad.50282/Gilau și prin plan de încadrare în zonă sc. 1:5000, plan de situație sc. 1:500;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.185/1999 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Gilau nr.67/08.12.1997, prelungită prin hotărârea Consiliului Local Gilau nr.65/18.06.2013, HCL nr. 103/15.12.2015 și HCL nr.200/13.12.2018 și HCL 212/15.12.2020 și HCL 331/20.12.2022

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### **SE CERTIFICĂ:**

#### **1. REGIMUL JURIDIC:**

**1.1.** În conformitate cu prevederile PUG Comuna Gilau, loc.Gilau, imobilul este situat în intravilanul Comunei Gilau, localitatea Gilau.

**1.2.** Imobilul este proprietate privată conform extras CF nr.50285, nr.cad.50285/Gilau, CF nr.50282, nr.cad.50282/Gilau.

#### **1.3.Servituti**

**1.3.1.** Servituți care afectează terenul – nu e cazul

**1.3.2.** Dreptul de preemțiune - nu e cazul

1.3.3. Partial Zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare – UTR : Lv12 si partial zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte actuale adiacente drum national(DN1 – E60) – UTR : Ldn8

1.4. Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice-nu e cazul.

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: drum si arabil conform CF nr.50285, nr.cad.50285/Gilau, CF nr.50282, nr.cad.50282/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Partial Zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare – UTR : Lv12 si partial zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte actuale adiacente drum national(DN1 – E60) – UTR : Ldn8

-pentru Zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte actuale adiacente drum national(DN1) – UTR : Ldn 2

-funcțiunea dominantă-locuirea cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime si anexe gospodaresti si locuinte viitoare

-funcțiuni complementare: institutii publice, invatamant, sanatate, servicii, comert, alimentatie publica, activitati productive, mici intreprinzatori.

-utilizări admise: constructii de locuinte, dotari sau unitati de productie cu activitate nepoluanta si care nu necesita volum mare de transport pe ternuri proprietate particulara;

-utilizari admise cu conditii: constructiile proiectate pentru unitati de productie, servicii sau dotari se vor autoriza numai in baza planurilor urbanistice de detaliu aprobate anterior pentru zonele respective.

-utilizări interzise: amplasarea de utilaje sau construirea de unitati de productie cu efecte poluante asupra mediului ambiant(aspect, zgomote, noxe), amplasarea de utilaje sau construirea de unitati de productie care reprezinta riscuri tehnologice, unitati care presupune volum mare de transporturi sau trafic intens, amenajari de campinguri pentru corturi sau rulote, amenajari de parkinguri pentru vehicule uzate sau depozitate, exploatare de balasat, nisip sau argila, instalarea de tonete sau chioscuri pe domeniu public in zona DN1 si DJ 107 P.

-pentru Zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare – UTR : Lv12 :

-funcțiunea dominantă-locuirea cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime, anexe gospodaresti si locuinte viitoare

-funcțiuni complementare: institutii publice, invatamant, sanatate, servicii, comert, alimentatie publica, activitati productive, mici intreprinzatori.

-utilizări admise: constructii de locuinte, dotari sau unitati de productie cu activitate nepoluanta si care nu necesita volum mare de transport pe ternuri proprietate particulara;

-utilizari admise cu conditii: constructiile proiectate pentru unitati de productie, servicii sau dotari se vor autoriza numai in baza planurilor urbanistice de detaliu aprobate anterior pentru zonele respective.

-utilizări interzise: amplasarea de utilaje sau construirea de unitati de productie cu efecte poluante asupra mediului ambiant(aspect, zgomote, noxe), amplasarea de utilaje sau construirea de unitati de productie care reprezinta riscuri tehnologice, unitati care presupun volum mare de

transporturi sau trafic intens, amenajari de campinguri pentru corturi sau rulote, amenajari de parkinguri pentru vehicule uzate sau depozitate, exploatare de balasat, nisip sau argila, instalarea de tonete sau chioscuri pe domeniu public in zona DN1 si DJ 107 P.

**2.3.** Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Gilau.

**2.4.** Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

### **3. REGIMUL TEHNIC: S=574 mp: UTR:Lv12 si Ldn8**

Se propune: locuinta unifamiliala S/D+P+E+M, garaj, amenajari exterioare, imprejmuire, acces, racorduri si bransamente la utilitati

Se va elabora un PUD avizat si aprobat conform legii, anterior depunerii documentatiei DTAC. Se va asigura informarea si consultarea publicului in toate etapele, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Pentru intocmirea, avizarea si aprobarea documentatiei de urbanism sus aminte PUD, se vor depune/obține/elabora urmatoarele avize, acorduri, studii, etc. :

1. HCL Gilau pentru reglementare profil strada, deschidere acces, amplasare bransamente si racorduri
2. Aviz SC Electrica Distributie SA – amplasament
3. Aviz Compania de Apa Somes SA – amplasament
4. Aviz DelGaz Grid SA– amplasament
5. Act de reglementare emis de autoritatea competenta pentru protectia mediului
6. Plan topografic vizat de OCPI pentru intocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de incadrare in zona si plan de situatie-in format analogic si digital-format dxf sistem de coordonate Stereo70) si Proces verbal de receptie
7. Studiu geotehnic
8. Studiu de integrare in arhitectura specifica locala
9. Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnatura RUR
10. PUD-ul se va supune aprobarii prin HCL Gilau ulterior obtinerii avizului arhitectului-sef al Judetului Cluj

DTAC va cuprinde solutiile de asigurare, bransare si racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitara existenta in zona, fiind in acest scop prezentat un plan privind constructiile edilitare (subterane/supraterane) intocmit pe suport topografic vizat de OCPI care sa cuprinda amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, redactat la scara 1:500 sau 1:1000, insotit de avizele de racordare/bransare noi la infrastructura edilitara existenta in zona: energie electrica, apa-canal.

DTAC va cuprinde documentatia tehnica si pentru acordul/autorizatia administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitara existenta in zona.

**3.1. Restricții impuse:** - nu e cazul

**3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică** ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: - se va respecta avizul Consiliului local Gilau ca administrator al domeniului public și privat al comunei. Construcțiile noi se vor autoriza cu condiția amplasării acestora astfel încât să se înscrie în aliniamentul existent sau proiectat prin PUD.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: - construcțiile noi se vor autoriza în condițiile respectării prevederilor Codului Civil în ceea ce privește amplasarea construcțiilor și practicarea golurilor în pereti, în funcție de limita dintre proprietăți. În cazul construcțiilor cu un calcan, amplasate pe limita proprietății, se va păstra pe celelalte laturi o distanță față de limita de proprietate egală cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3m. Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcea – în cazul amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va prevedea între acestea o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa a construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m – anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil privind practicarea golurilor în pereti.

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: - în întreaga zonă se vor autoriza construcții executate din materiale durabile (piatră, beton, caramida, lemn), cu finisaje exterioare de calitate superioară, acoperis în șarpantă, învelișuri din țiglă de calitate superioară și împrejmuiri estetice.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri): - maximum 3 nivele (S+P+E+M, D+P+E+M, P+E+M, D+P+M, S+P+M)

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: în zona de locuit a localității Gilau se va asigura un procent de ocupare a terenului (POT) de cel mult 30% pentru locuințe și anexe gospodărești și 50% în cazul construcțiilor cu altă destinație decât aceea de locuință; pentru unitățile de producție care prin natura activităților lor nu își pot desfășura activități pe mai multe nivele se va asigura un procent de ocupare a terenului de cel mult 80%. Posibilități maxime de utilizare a terenurilor:

a) pentru construcțiile de locuințe parter și anexe gospodărești parter maximum 0.5

b) pentru construcții de locuințe P+1, P+2 cu anexe gospodărești parter maximum 0.7

c) pentru locuințe fără anexe gospodărești maximum 1.0

d) pentru construcții cu altă destinație decât aceea de locuință maximum 1.0

e) pentru unitățile de producție care prin natura lor își desfășoară activitatea pe un singur nivel, maximum 0.8

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): -  $S_{min}=500$  mp pentru o unitate locativă (locuință),  $S_{min}=800$  mp pentru două unități locative (locuință cuplata), adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, front minim la stradă 12 m pentru locuințe izolate și cel puțin 9 m pentru locuințele cuplate cu un calcan lateral și o fatadă laterală, în cazul parcelelor de colț lungimea frontului la strada principală va fi de cel puțin 15 m pentru construcțiile izolate și cel puțin 12 m pentru construcțiile cuplate cu un calcan.

**3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate** (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze



naturale, telefonie. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente-energie electrica, apa potabila, canalizare.

**3.4.** circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: **Accesul se va realiza din drumul de servitute.** Parcările, accesele, spațiile verzi vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr.P nr.132/1993.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**P.U.D. si D.T.A.C. - LOCUINTA UNIFAMILIALA S/D+P+E+M, GARAJ, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmcj.anpm.ro>, E-mail: [office@apmcj.anpm.ro](mailto:office@apmcj.anpm.ro), telefon 0264 - 419.592.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii

de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): nu e cazul

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism: -.

*d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie): nu e cazul*

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐ .....

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ .....

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ .....

*d.2) avize și acorduri privind:*

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

*d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

-Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zona și plan de situație în format analogic și digital-format dxf sistem de coordonate Stereo70) și Proces verbal de recepție

-acordul vecinilor pentru amplasare împrejmuire pe limita comuna de proprietate, după caz

- HCL Gilau pentru reglementare profil strada, deschidere acces, amplasare bransamente și racorduri

-raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr.372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță : a)clasa energetică, b)consumul total specific de

energie primara, c)indicele de emisii echivalent CO2, d)consumul total specifi de energie din surse regenerabile.

*d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): nu e cazul*

-Studiu geotehnic verificat de verificator atestat in domeniu A(f)

-Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996

-Ilustrare urbanistica

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): - nu e cazul

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): nu e cazul

- pentru Autorizația de construire

- pentru Timbru de arhitectura

- pentru Certificatul de urbanism

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,**

ing. Gelu-Vasile TOPAN

**SECRETAR,**

jr. Cristina MANASTIREANU

**ARHITECT-ŞEF,**

ing. Claudiu TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex

INSPECTOR : ing. Valentin MURARIU

Achitat taxa de : **15 lei** conform chitanta nr.0003018 din 05.03.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 18.03.2024.

