



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.25237 din 22.10.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.314 din 22.10.2024**

**În scopul: - ELABORARE PUD SI D.T.A.C.- CONSTRUIRE IMOBILE COMERT-
ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZITARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES,
IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA REțeleLE DE UTILITATI
URBANE**

Ca urmare a Cererii adresate de BPO REAL ESTATE SRL, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Ady Endre, nr.31, cod poștal: -, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr.25237 din 18.10.2024,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, str.Somesului Rece, nr.150, cod poștal 407310, identificat prin CF nr.54948, nr.cad.54948/Gilau, 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, HCL nr.200/13.12.2018, HCL nr.212/15.12.2020 și HCL nr.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, Localitatea Gilau, imobilul este situat în intravilanul Comunei Gilau, localitatea Gilau.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform CF nr.54948, nr.cad.54948/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. Zona de locuințe și funcțiuni complementare-subzona locuințe actuale adiacente drum județean 107 P.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: arabil conform CF nr.54948, nr.cad.54948/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona de locuințe și funcțiuni complementare-subzona locuințe actuale adiacente drum județean 107 P;
-funcțiunea dominantă-locuințe.

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

-utilizări admise: construcții de locuințe, dotări sau unități de producție cu activitate nepoluantă și care nu necesită volum mare de transport pe terenuri proprietate particulară;

-utilizări admise cu condiții: construcțiile proiectate pentru unități de producție, servicii sau dotări se vor autoriza numai în baza planurilor urbanistice de detaliu aprobate anterior pentru zonele respective.

-utilizări interzise: amplasarea de utilaje sau construirea de unități de producție cu efecte poluante asupra mediului ambiant (aspect, zgomot, noxe), amplasarea de utilaje sau construirea de unități de producție care reprezintă riscuri tehnologice, unități care presupune volum mare de transporturi sau trafic intens, locuințe amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață ($S_{\min}=500$ mp) și front minim la stradă (12 m pentru locuințe izolate și cel puțin 9 m pentru locuințele cuplate cu un calcan lateral și o față 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), amenajări de campinguri pentru corturi sau rulote, amenajări de parkinguri pentru vehicule uzate sau depozitate, exploatare de balast, nisip sau argilă, instalarea de tonețe sau chioscuri pe domeniu public în zona DN1 și 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: $S=5.775$ mp; UTR= Ldj3

Se propune: construire imobile comerț-alimentatie publică și depozitare, amenajări exterioare, acces, împrejmuire, bransamente și racorduri la rețele de utilități urbane.

Caracteristici ale parcelelor: Pentru a fi construibilă o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

-sa aiba acces la drum

-sa aiba o suprafață minimă de 500 mp pentru o unitate locativă și 800 mp pentru două unități locative

-sa aiba front la strada de cel puțin 12 m

În cazul parcelelor de colț lungimea frontului la strada principală va fi de cel puțin 15 m pentru construcții izolate și cel puțin 12 m pentru construcțiile cuplate cu un calcan

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme neregulate.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament: construcțiile noi se vor autoriza cu condiția amplasării acestora astfel încât să se înscrie în aliniamentul existent sau proiectat prin PUZ.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: construcțiile noi se vor autoriza în condițiile respectării prevederilor codului civil în ceea ce privește amplasarea construcțiilor și practicarea golurilor în pereți, 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 3 m.

În cazul existenței pe parcelă vecină a unor unități de producție sau servicii, distanța față de limita de proprietate se va supune condițiilor impuse reciproc în limita funcțiunilor legale.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă: în cazul amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va prevedea între acestea o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3 m. 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 pereți.

$POT_{\max}=30\%$ pentru locuințe și anexe gospodărești și 50% în cazul construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuință.

Pentru unități de producție care prin natura activității lor nu-și pot desfășura activitatea pe mai multe nivele se va asigura un procent de ocupare a terenului de cel puțin 80% .

Parcarile vor fi organizate în incinta unităților.

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor:

În zona de locuit a localității Gilau se preconizează realizarea unui coeficient de utilizare diferent în funcție de destinația și înălțimea construcțiilor proiectate după cum urmează:

- a) pentru construcțiile de locuințe parter și anexe gospodărești parter maximum 0,5
- b) pentru construcțiile 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.

Se vor respecta prevederile PUG.

Se va elabora un PUD avizat și aprobat conform legii, anterior depunerii documentației pentru autorizatia de construire. Documentația PUD va respecta conținutul cadru PUD conform ghid GM 009/2000 cu respectarea prevederilor HG nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii:

-Acord prealabil DADPP-Consiliul Județean Cluj pentru DJ 107 P pentru deschidere acces ai amplasare bransamente și racorduri

-Sanatatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

-Direcția sanitar veterinară și pentru siguranța alimentelor

-IPJ-Serviciul Rutier Cluj

-Acordul exprimat în forma autentică al vecinilor pentru altă destinație decât cea de locuință

-Hidroelectrică SA

-Avis Compania de Apă Someș SA

-Avis Delgazgrid

-Avis Telekom

-Avis Electrică Distribuție SA-amplasament

-Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

-Plan topografic vizat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE(plan de încadrare în zonă și plan de situație-format analogic și digital-format dxf sistem de coordonate Stereo 70) și proces verbal de recepție

-Studiu geotehnic

-Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR

-Ilustrare urbanistică

-PUD-ul se va supune aprobării prin HCL Gilau ulterior obținerii avizului arhitectului-sef al Județului Cluj.

DTAC va cuprinde soluțiile de asigurare, bransare și racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitară existentă în zonă, fiind în acest scop prezentat un plan privind construcțiile edilitare (subterane/supraterane) întocmit pe suport topografic vizat de OCPI care să cuprindă amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, redactat la scara 1:500 sau 1:1000, însoțit de avizele de racordare/bransare noi la infrastructura edilitară existentă în zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.

DTAC va cuprinde documentația tehnică și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.

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 Autorizația DADPP Cluj.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: - se vor respecta prevederile codului civil.

(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 PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz: - se vor autoriza pentru construire numai clădiri executate din materiale durabile (beton, piatră, caramida sau panouri prefabricate) cu finisaje exterioare de calitate superioară, estetice și durabile, acoperisuri în șarpanta cu învelitoare din țiglă sau alte materiale de calitate superioară, împrejurii 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): - regim maxim de înălțime ($S+P+E+M$, $D+P+E+M$, $P+E+M$, $D+P+M$, $S+P+M$).

(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: $POT_{max}=50\%$; $CUT_{max}=1$.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcele): - nu e cazul.

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, telefonice. Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Accesul se realizează din drumul județean 107 P. Parcățile, accesul, 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:

ELABORARE PUD SI D.T.A.C.- CONSTRUIRE IMOBILE COMERT-ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZITARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțeleLE DE UTILITATI URBANE

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, 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/DESFĂȘINȚARE 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 (3 exemplare originale):

☒ 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):

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☒ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

☐

☐

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):

-Autorizație DADPP Cluj-Consiliul Județean Cluj pentru DJ 107 P pentru deschidere acces și amplasare bransamente și acorduri

-IPJ-Serviciul Rutier Cluj

-Hidroelectrica SA

-Direcția sanitară veterinară și pentru siguranța alimentelor

-Acordul exprimat în forma autentică al vecinilor pentru altă destinație decât cea de locuință

-Acordul vecinilor exprimat în forma autentică în cazul în care împrejurimea se realizează pe limita de proprietate

-Ilustrație urbanistică

-Dovadă înregistrare O.A.R.

-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 primară, c) indicele de emisii echivalent CO₂, d) consumul total specific de energie din surse regenerabile

-Plan topografic vizat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea DTAC/DTOE(plan de încadrare în zonă și plan de situație-format analogic și digital-format dxf sistem de coordonate Stereo 70) și proces verbal de recepție

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- PUD avizat si aprobat conform legii
- Verificator tehnic cf. Ordinului MLPAT nr.77/N/1996
- Studiu geotehnic verificat Af/Ag

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru Autorizația de construire
- pentru Timbru de arhitectură
- pentru Certificatul de urbanism

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

PRIMAR,
ing. Gheorghe TOPAN

elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS


SECRETAR,
jr. Cristina MANASTIREANU


ARHITECT-ŞEF,
ing. Claudia TRIF


Achitat taxa de : 66 lei conform OP nr.54/18.10.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 22.10.2024.