



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.25807 din 06.11.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.249 din 06.11.2023

În scopul: – ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE PARTIALA HALA EXISTENTA, DOCUMENTATIE DE CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BRANSARE SI RACORD LA RETEAUA DE CANALIZARE

Ca urmare a Cererii adresate de COTCODAC SRL, CIF:34388285, cu sediul în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, nr.803, cod poștal: 407310, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr.25807 din 09.10.2023,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, satul Gilau, str.Avicola(Ferma 6), Fn, cod poștal 407310, identificat prin CF nr.52517, nr.cad.52517/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 si PUZ avizat cu aviz CJCluj nr.5/2001 si aprobat cu HCL nr.26/2001.

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 si PUZ Ferma 6 Avicola Gilau, imobilul este situat în intravilanul Comunei Gilau, localitatea Gilau.

1.2. Imobilul este proprietate privată conform CF nr.52517, nr.cad.52517/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 constructiilor cu caracter industrial-IN1

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: curti-constructii conform CF nr.52517, nr.cad.52517/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: Zona construcțiilor cu caracter industrial-IN1.

Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial

Funcțiuni complementare: funcțiuni administrative, de depozitare și tehnico-edilitare legate de activitatea de bază

Utilizări permise: construcții și instalații necesare activităților industriale, servicii pentru industrie

Utilizări permise cu condiții: fiecare hală va avea cel puțin un perete antifoc.

Utilizări interzise: activități industriale care poluează și se încadrează în categoria A de pericol de incendiu, locuințe, adăposturi pentru animale.

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=2.777 mp; UTR=IN1

Se propune: desființare parțială hală existentă și construire hală industrială, amenajări exterioare, împrejmuire, bransare și racord la rețeaua de canalizare.

Prevederi PUZ Ferma 6 Gilau-Zona construcțiilor cu caracter industrial și agricol

Funcțiunea dominantă a zonei: construcții și platforme pentru activități economice cu caracter agricol și agro-industrial, servicii pentru agricultură, activități economice de depozitare, activități economice cu caracter industrial nepoluant, servicii pentru industrie și populație.

Funcțiuni complementare: birouri, clădiri sociale, depozitare, cai de circulație, parcaje și garaje, spații verzi de protecție.

Funcțiuni interzise: locuințe, dotări publice, activități industriale nepoluante.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

1). Pentru construcțiile ce se vor amplasa în zona hălelor existente, regimul de aliniere va respecta fronturile acestora, cu excepția cazului în care s-a stabilit alt aliniament, mai retras, prin PUZ.

2). Pentru construcțiile ce se vor amplasa în zona actualmente liberă de construcții se vor respecta aliniamentele maxime prevăzute prin PUZ, planșa reglementări.

3). Dimensiunile parcelelor considerate construibile sunt cele ale parcelelor topo actuale. La amplasarea oricărei construcții noi se vor calcula indicii de utilizare a terenului pentru întreaga parcelă.

4). Înălțimea construcțiilor noi ce se amplasează în zona nu va putea depăși regimul de înălțime maxim admis pentru zona de construcții respectivă. Se recomandă ca regimul de înălțime realizat pentru unele părți ale construcției să nu fie mai mic decât cel maxim admis cu mai mult de 1 nivel.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de minimum 6 m față de construcțiile de gradul I și II de rezistență la foc. În cazul în care nu se respectă distanța corespunzătoare, este obligatorie prevederea de ziduri antifoc pe amplasamentele prevăzute prin PUZ.

Se va elabora un PUD avizat și aprobat conform legii, anterior depunerii documentației DTAC. 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 sus aminte PUD, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii, etc.:

1. SC Compania de Apa Somes SA
2. Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
3. Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație în format analogic și digital-format dxf sistem de coordonate Stereo70) și Proces verbal de recepție
4. Aviz SC Electrica SA - amplasament
5. Studiu geotehnic
6. Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR

7. PUD-ul se va supune aprobarii prin HCL Gilau ulterior obtinerii avizului arhitectului-sef al Judetului Cluj
8. CF actualizat aferent drum de incinta
9. Aviz Sanatatea populatiei
10. Aviz DelgazGrid
11. Aviz IPJ – Serviciul Rutier

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: canalizare.

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

3.1. Restrictii impuse: - nu e cazul.

3.2. Obligatii/constrangeri 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: - nu e cazul.
- (ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: - Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele, precum si in cadrul parcelelor invecinate va respecta in mod obligatoriu distanhta de minimum 6 m fata vde constructiile de gradul I si II de rezistenta la foc.In cazul in care nu se respecta distanta corespunzatoare, este obligatorie prevederea de ziduri antifoc pe amplexamentele prevazute prin PUZ.
- (iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, dupa caz: - cladirile administrative si cele cu front la strada vor fi executate cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.
- (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): - maxim 2 niveluri.
- (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. = 40%; CUTmax=0,6.
- (vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): - 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, telecomunicatii, transport urban etc.): - există rețele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.Utilitățile se vor asigura prin racord/bransament la rețelele existente.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Accesul se realizează din drumul de incinta.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.Spatiul verde realizat va reprezenta minim 10% din suprafata parcelei.

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

ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE PARTIALA HALA EXISTENTA, DOCUMENTATIE DE CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BRANSARE SI RACORD LA RETEAUA DE CANALIZARE

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/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 (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):**

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

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):

-IPJ-Serviciul Rutier

-Dovadă înregistrare O.A.R.

-CF actualizat drum de incinta

-Contract furnizori utilitati

-Plan topografic vizat de OCPI pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE/DTAD (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

-PUD avizat cu avizul arhitectului șef al Județului Cluj și aprobat cu HCL Gilau

-Certificat fiscal privind valoarea de impunere a clădirilor propuse pentru desființare

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

-PUD avizat și aprobat conform legii

-Studiu geotehnic verificat A(f)

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

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 autorizația de demolare

-pentru timbru de arhitectură

-pentru certificatul de urbanism

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

PRIMAR
ing. Gelu TOPAN



SECRETAR,
jr. Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,
ing. Claudiu TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Achitat taxa de : **34 lei**, conform Chitanței nr.0006999 din 09.10.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.11.2023.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
NR.249/06.11.2023
de la data de 05.11.2024 până la data de 04.11.2025**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
ing.Gelu TOPAN



SECRETAR,
jr.Cristina MANASTIREANU

ARHITECT-ŞEF,
ing.Claudia TRIF

elaborat: nr. exemplare 2 ex
INSPECTOR : Razvan DUMITRAS

Data prelungirii valabilității : 05.11.2024 conform cererii nr.24628/14.10.2024.

Achitat taxa de : 12 lei conform chitanta nr.0006832/14.10.2024.
Transmis solicitantului la data de 05.11.2024 direct/prin poșta.