



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.19522/03.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.256 din 03.09.2024

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

Ca urmare a Cererii adresate de Tomos Damian Daniel cu dom. în județul Cluj, com. Maguri Racatau, loc. Maguri, str. -, nr. 252B, bl. -, ap.- cod poștal: -, telefon/fax-, e-mail: -, înregistrată la nr.19522 din 03.09.2024,

pentru imobilul – teren și construcții, situat în județul Cluj, comuna Gilau, loc. Gilau, str. Rastoci, nr.FN cod poștal 407310, identificat prin extras CF nr.61501, nr.cad.61501/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.61501, nr.cad.61501/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 locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare – UTR : Lv13

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală: arabil conform CF nr.61501, nr.cad.61501/Gilau.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare – UTR : Lv13

-funcțiunea dominantă-locuirea cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime, anexe gospodărești și locuințe viitoare

-funcțiuni complementare: instituții publice, învățământ, sanitate, servicii, comerț, alimentație publică, activități productive, mici întreprinzători.

-utilizări admise: construcții de locuințe, dotări sau unități de producție cu activitate nepoluantă și care nu necesită volum mare de transport pe tereni 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 presupun volum mare de transporturi sau trafic intens, 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=612 mp: UTR:Lv13

Se propune: locuința unifamilială S+P+E, amenajări exterioare, acces, împrejmuire, racorduri, bransamente

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. Avize amplasament rețele edilitare : energie electrică, apă-canal, gaze naturale, telefonie**
- 2. 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**
- 3. Studiu geotehnic**
- 4. HCL Gilau pentru reglementare profil strădă, deschidere acces, amplasare racorduri și bransamente la rețelele edilitare în zonă strazii localității**
- 5. Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului**

6. Studiu de integrare in arhitectura specifica locala si in peisaj
7. Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnatura RUR
8. 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. Restrictii impuse: - nu e cazul

3.2. Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei:

(i) regimul de alinier a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: - se va respecta avizul Consiliului local Gilau ca administrator al domeniului public si privat al comunei. Constructiile noi se vor autoriza cu conditia amplasarii acestora astfel incat sa se inscrie in aliniamentul existent sau proiectat prin PUD.

(ii) retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: - constructiile noi se vor autoriza in conditiile respectarii prevederilor Codului Civil in ceea ce priveste amplasarea constructiilor si practicarea golurilor in pereti, in functie de limita dintre proprietati. In cazul constructiilor cu un calcan, amplasate pe limita proprietatii, se va pastra pe celelalte laturi o distanta fata de limita de proprietate egala cu cel putin jumatate din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de 3m. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parceala - in cazul amplasarii mai multor cladiri pe aceeasi parcela se va prevedea intre acestea o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3m - anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri, sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil privind practicarea golurilor in pereti.

(iii) elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, precum si alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: - in intreaga zona se vor autoriza constructii executate din materiale durabile(piatra, beton, caramida, lemn), cu finisaje exterioare de calitate superioara, acoperis in sarpana, invelitoare din tigla de calitate superioara si imprejmuiiri estetice.

(iv) inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, dupa caz) si caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atat in numar de niveluri, cat si in 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) si coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafata de teren corespunzatoare zonei din parcela care face obiectul solicitarii: in zona de locuit a localitatii Gilau se va asigura un procent de ocupare a terenului(POT) de cel mult 30% pentru locuinte si anexe gospodaresti si 50% in cazul constructiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta; pentru unitatile de productie care prin natura activitatilor lor nu isi pot desfasura activitati pe mai multe nivele se va asigura un procent de ocupare a terenului de cel mult 80%.Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor:

a) pentru constructiile de locuinte parter si anexe gospodaresti parter maximum 0.5

b) pentru constructii de locuinte P+1, P+2 cu anexe gospodaresti parter maximum 0.7

- c) pentru locuinte fara anexe gospodaresti maximum 1.0
- d) pentru constructii cu alta destinatie decat aceea de locuinta maximum 1.0
- e) pentru unitatile de productie care prin natura lor isi desfasoara 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 locativa(locuinta), $S_{min}=800$ mp pentru doua unitati locative(locuinta cuplata), adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei, front minim la strada 12 m pentru locuinte izolate si cel putin 9 m pentru locuintele cuplate cu un calcan lateral si o fatada laterala, in cazul parcelelor de colt lungimea frontului la strada principala va fi de cel putin 15 m pentru constructiile izolate si cel putin 12 m pentru constructiile 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, telecomunicatii, transport urban etc.): - există rețele de energie electrică, apa, 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 local.** Parcățile, 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+P+E, AMENAJARI
EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, RACORDURI, BRANSAMENTE**

**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 (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 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

-HCL Gilau pentru reglementare profil strada, deschidere acces, amplasare racoruduri si bransamente

-acordul vecinilor pentru amplasare imprejmuire pe limita comuna de proprietate, dupa caz

-raport privind performanta energetica a cladirii conform Legii nr.372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanta : a)clasa energetica, b)consumul total specific de energie primara, c)indicele de emisii echivalent CO2, d)consumul total specfici de energie din surse regenerabile.

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

-Ilustrare urbanistica – studiu de integrare in arhitectura specifica locala

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

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

-PUD avizat cu avizul arhitectului sef al Judetului Cluj si aprobat cu HCL Gilau

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritații 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.0006078 din 14.08.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 03.09.2024.