

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 963 din 21.07.2022

În scopul:

Elaborare documentație P.U.D. și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivului - o casă cuplată, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități

Ca urmare a cererii adresate de IVAN ADRIAN-IOAN, cu domiciliul în județul

telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 28615 din 13.07.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CIURILA, sat SALICEA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extrasul de carte funciară nr. 64231 Ciurila

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 5/2005, prelungită cu Hotărârea Consiliului Local Ciurila nr. 83/2020,

faza PUZ aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 11 / 11.06.2010,

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 Ciurila, sat Sălicea, cu PUZ aprobat prin H.C.L. Ciurila nr. 11 din 11.06.2010 și cu extrasul de carte funciară nr. 64231 Ciurila, imobilul este situat în intravilanul satului Sălicea, comuna Ciurila, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrasului de carte funciară nr. 64231 Ciurila.

Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Județului Cluj - drum județean DJ 107 R, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare și/sau prin a drumului local.

1.3.

1.3.1. Servituți care afectează terenul: nu este cazul

1.3.2. Dreptul de preempțiune: nu este cazul

1.3.3. Zona de utilități publice - a drumului județean DJ 107 R și a drumului local

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală a terenului este arabil, conform extrasului de carte funciară nr. 64231 Ciurila, obținut pe bază de cerere de la OCPI.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

Conform PUZ Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe familiale, aprobat prin H.C.L. Ciurila nr. 11 din 11.06.2010:

UTR L - Zona de locuințe și funcțiuni complementare,

Amplasament: intravilan

Funcțiunea dominantă: locuirea

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim D+P+E niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat și funcțiuni complementare, case de vacanță, garaje auto și anexe aferente caselor de locuit;

Utilizări permise cu condiții: se admit funcțiuni pentru servicii și activități nepoluante de mică capacitate cu condiția obținerii acordului de mediu.

Utilizări interzise: locuințe în blocuri, activități productive poluante, risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitări de materiale re folosibile, platforme pre colectare deșeuri, depozitare pentru vânzare materiale inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Funcțiuni care prin natura lor pot crea poluare sau servituți asupra terenurilor limitrofe.

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

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:

3.1. Restricții impuse:

Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, în vigoare, pentru investiția propusă este necesară elaborarea și avizarea în prealabil a unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu.

Conform PUZ Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe familiale, aprobat prin H.C.L. Ciurila nr. 11 din 11.06.2010:

UTR L - Zona de locuințe și funcțiuni complementare

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: retragerile față de drumurile de acces vor fi de 5 metri de la limita de proprietate a drumului județean și 3 m față de drumul privat de acces.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: clădirile vor respecta regimul de construire conform R.L.U.; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, respectiv 0.60 m pentru fațadele fără goluri și 2,00 m pentru fațadele cu goluri, conf. Cod Civil (jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte), precum și cu respectarea distanței minime între clădiri necesară intervențiilor în caz de incendiu. Distanța între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi minim egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (1,50 metri).

(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: clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș; garajele și anexele vizibile circulației publice se vor armoniza cu finisajele și arhitectura clădirii principale. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

(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): D+P+E

(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 = 35%, CUT max = 0,9

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții - frontul la

stradă de minim 8 m pentru, suprafața minimă a parcelei să fie de 400 mp. Se menține dimensiunea și forma parcellarului inițial.

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.):

toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente de alimentare cu energie electrică. Canalizarea se va rezolva în soluție locală. Alimentarea cu apă dintr-un puț forat pe parcelă. Încălzirea prin soluții locale.

În conformitate cu P.U.G. în zonă există rețele de energie electrică și telefonie.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: gardurile spre stradă vor fi transparente, decorative, cu înălțime medie de 1,50 m, materialele fiind în concordanță cu specificul local. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fașadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori; în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului. Se va asigura profilul stradal 1-1 de 7 m.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora o documentație de urbanism faza PUD în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUD GM-009-2000:

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism sus amintite - PUD, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Propunere de dezmembrare parcelă în zona accesului pentru reglementarea profilului stradal, conform prevederilor legale în vigoare, după caz
- HCL Ciurila pentru acces și realizarea de bransamente/racorduri la strada localității
- Acordul tuturor proprietarilor din zona străzii localității pentru realizarea de bransamente/racorduri
- Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație - în format analogic și digital - format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- P.U.D.-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Ciurila ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI - O CASĂ CUPLATĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

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

5. 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:

.....

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.

6. 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, 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)*

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

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016
- protecția civilă
- sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

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

- Dezmembrare parcelă în zona accesului pentru reglementarea profilului stradal, conform prevederilor legale în vigoare, după caz
 - HCL Ciurila pentru acces și realizarea de bransamente/racorduri la strada localității
 - Acordul tuturor proprietarilor din zona străzii localității pentru realizarea de bransamente/racorduri
 - Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)
 - P.U.D. avizat și aprobat conform Legii (plan reglementări urbanistice și H.C.L. de aprobare)
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):**
- Studiu geotehnic
 - Studiu de integrare în arhitectura specifică locală avizat la PUD
 - Verificator tehnic
 - Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicele de emisii echivalent CO2, consumul total specific de energie din surse regenerabile

D.T.A.C. 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 suportul topografic vizat de O.C.P.I. care să cuprindă amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, s.a.m.d. redactat la scară 1:500 sau 1:100,

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- gaze naturale

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii prevăzute prin proiect, în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului, la PUD.

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

- Dovadă înregistrare OAR
- Pentru Autorizație de Construire
- Pentru Timbru de arhitectură

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

PREȘEDINTE,

Alin TISE

ȘEF SERVICIU,

Întocmit/Redactat
Roxana Cristea

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Simona GACI

20.07.2022

ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel

Achitat taxa de 25 lei, conform chitanței nr. 26592 din 26.07.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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**

de la data de până la data de

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

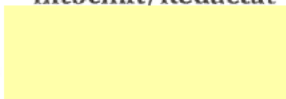
PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,



Întocmit/Redactat



Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64231 Ciurila

Nr. cerere	5344
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127783245



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Salicea, Nr. FN, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64231	1.585	Teren imprejmuit; Imprejmuit partial cu gard de plasa si gard de beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16423 / 14/04/2022		
Act Notarial nr. 1498, din 13/04/2022 emis de Stancu Tudor Dan NP;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 64231 a imobilului cu numarul cadastral 64231 / UAT Ciurila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 57340 in scris in cartea funciara 57340;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept cumpărare și dezmembrare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IVAN COSMINA DANIELA , și soțul 2) IVAN ADRIAN-IOAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

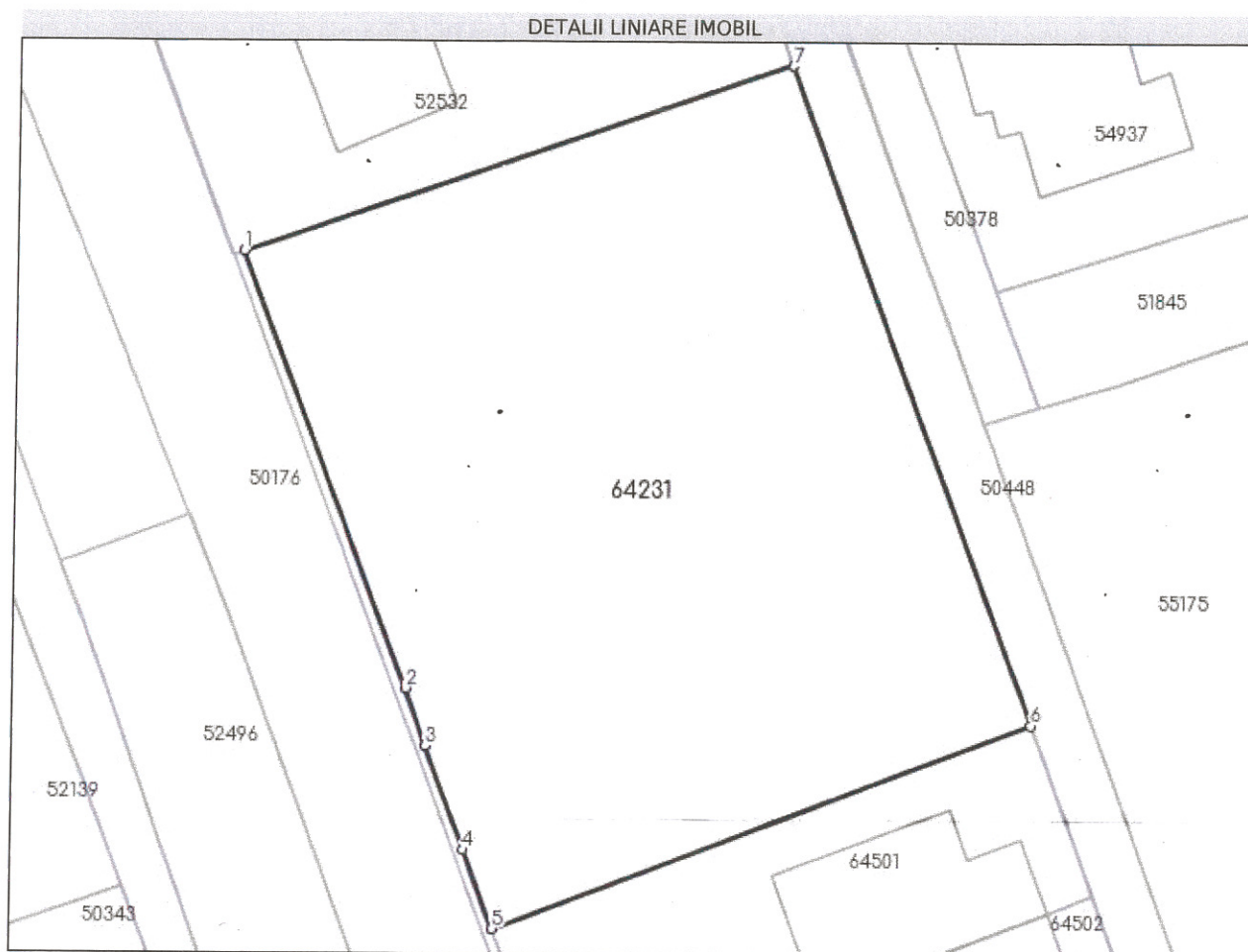
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64231	1.585	Imprejmuit partial cu gard de plasa si gard de beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.585	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.814
2	3	3.772
3	4	6.889
4	5	5.231
5	6	35.996
6	7	43.26

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	36.187

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/02/2023, 12:15