

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.1376 din18.10.2023.....

În scopul:
ELABORARE PUZ DE REPARCELARE - REGLEMENTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de RACASAN HORATIU, pentru CIPRIAN DRAGOSTE cu domiciliul în [redacted] cod poștal [redacted] telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 37290 din 18.09.2023,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CIURILA, sat SALICEA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extrasele de carte funciară nr. 54194, 54550, 54551, 54353, 54645, 54646, 54361, 54358, 54359, 54356, 54357, 54554, 54643, 54644, 54552, 54553, 54548, 54549, 54546, 54547 Ciurila

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 48/2023,

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 Sălcea și cu extrasele de carte funciară nr. 54194, 54550, 54551, 54353, 54645, 54646, 54361, 54358, 54359, 54356, 54357, 54554, 54643, 54644, 54552, 54553, 54548, 54549, 54546, 54547 Ciurila, imobilele sunt situate în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilele constituie proprietăți private, conform extraselor de carte funciară nr. 54194, 54550, 54551, 54353, 54645, 54646, 54361, 54358, 54359, 54356, 54357, 54554, 54643, 54644, 54552, 54553, 54548, 54549, 54546, 54547 Ciurila, obținute pe bază de cerere de la OCPI. Branșamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Ciurila, 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.

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 drumurilor locale prevăzute în PUG

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 terenurilor este arabil, conform extraselor de carte funciară nr. 54194, 54550, 54551, 54353, 54645, 54646, 54361, 54358, 54359, 54356, 54357, 54554, 54643, 54644, 54552, 54553, 54548, 54549, 54546, 54547 Ciurila.

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

Conform PUG Comuna Ciurila - Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime - Lr - Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R)

CARACTERUL ZONEI:

(1) Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și grădina. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

(1) Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

(a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);

(b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;

Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

(3) Se permite construirea a două unități locative amplasate cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință.

Utilizări interzise

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(2) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(3) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(4) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(5) Locuințe colective;

(6) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

(7) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

Conform PUG Ccmuna Ciurila - Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - Ccr

Utilizări permise:

(1) Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;

(2) Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;

(3) Circulații pietonale;

(4) Pistă de biciclete;

(5) Rigole;

(6) Rețele edilitare și bransamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

(7) Spații verzi;

(8) Accese spre parcele riverane;

(9) Locuri de joacă pentru copii;

(10) Stații de transport în comun;

(11) Mobilier urban.

Utilizări permise cu condiționări:

Nu este cazul

Utilizări interzise:

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;

(3) Se interzic orice construcții și amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- (a) lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
- (b) modernizarea intersecțiilor;
- (c) realizarea spațiilor de parcare;

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:

Se propune elaborare PUZ de reparcelare în scopul reglementării zonei rezidențiale și a funcțiilor complementare.

3.1. Restricții impuse: Se va asigura profilul reglementat de drum C3, stradă deservire locală - lățime totală 9 m, conform PUG Ciurila.

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

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) se va elabora un Plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii. Pentru P.U.Z se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 cu modificările ulterioare.

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 stabili prin PUZ

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: se va stabili prin PUZ

(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: se va stabili prin PUZ

(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): se va stabili prin PUZ

(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: se va stabili prin PUZ

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): se va stabili prin PUZ

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.): -

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 local reglementat în PUG: profil reglementat C3 cu lățimea totală de 9 m - stradă de deservire locală.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora un Plan urbanistic zonal, avizat și aprobat conform legii, prin care se va realiza reparcelarea și se vor stabili condițiile de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor.

Pentru P.U.Z se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 cu modificările ulterioare.

Plan urbanistic zonal se va aviza de către Arhitectul șef al județului Cluj și se va aproba prin H.C.L. Ciurila.

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

- HCL Ciurila pentru reglementare acces și amplasare rețele edilitare, bransamente / racorduri

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zonă și plan de situație - în format analogic și digital - format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)

- Propunere de dezmembrare în vederea asigurării profilului de drum reglementat în PUG (profil C3 = 9 m), după caz
- Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- Aviz geotehnic preliminar
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- P.U.Z.-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Ciurilăi ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al județului Cluj

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
**ELABORARE PUZ DE REPARCELARE - REGLEMENTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE**

**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 type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input 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):

.....

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

.....

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE

ȘEF SERVICIU,
arh. Justinian
ORZA

Întocmit/Redactat
Roxana Cristea

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Sim

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

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 PRELUNGESTE 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.