

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 43562 / 2020

Spre știință:
comuna CIURILA

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 45 din 20.01.2021

În scopul:

**Elaborare Plan urbanistic zonal pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN,
PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Ca urmare a cererii adresate de **SABĂU IOAN OVIDIU ȘI DANIELA MARIA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul CLUJ-NAPOCA, cod poștal,, mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 43562 din 18.12.2020,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CIURILA, sat SALICEA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extrase de carte funciară nr. 55740 Ciurila, nr. 55742 Ciurila, nr. 51796 Ciurila, nr. 55743, nr. 61129 Ciurila, nr. 55624 Ciurila, nr. 52761 Ciurila, nr. 52640 Ciurila, nr. 52008 Ciurila, nr. 61130 Ciurila, nr. 53022 Ciurila, nr. 52641 Ciurila

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 5/2005, respectiv prelungirea valabilității documentației cu HCL Ciurila nr. 83 din 11.12.2020

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 Avizul Primăriei Ciurila nr. 103/07.01.2021, înregistrat la Consiliul Județean Cluj în data de 07.01.2021 și cu extrase de carte funciară nr. 55740 Ciurila, nr. 55742 Ciurila, nr. 51796 Ciurila, nr. 55743, nr. 61129 Ciurila, nr. 55624 Ciurila, nr. 52761 Ciurila, nr. 52640 Ciurila, nr. 52008 Ciurila, nr. 61130 Ciurila, nr. 53022 Ciurila, nr. 52641 Ciurila, imobilul este situat în intravilanul și extravilanul Satului Sălicea, Comuna Ciurila, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrase de carte funciară nr. 55740 Ciurila, nr. 55742 Ciurila, nr. 51796 Ciurila, nr. 55743, nr. 61129 Ciurila, nr. 55624 Ciurila, nr. 52761 Ciurila, nr. 52640 Ciurila, nr. 52008 Ciurila, nr. 61130 Ciurila, nr. 53022 Ciurila, nr. 52641 Ciurila obținute pe bază de cerere de la OCPI, 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 nr. 1 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 drumului județean DJ 107 R

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 agricol - arabil, pășune și fâneață, conform extrase de carte funciară nr. 55740 Ciurila, nr. 55742 Ciurila, nr. 51796 Ciurila, nr. 55743, nr. 61129 Ciurila, nr. 55624 Ciurila, nr.

52761 Ciurila, nr. 52640 Ciurila, nr. 52008 Ciurila, nr. 61130 Ciurila, nr. 53022 Ciurila, nr. 52641 Ciurila

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

Pentru terenul situat în intravilan

Zona cu locuire de tip rural și funcțiuni complementare, subzona cu locuire de tip rural

Amplasament: intravilan

Funcțiunea dominantă: locuirea de tip rural

Funcțiuni complementare: cultură, comerț, culte, spații verzi.

Utilizări permise: îmbunătățiri la nivelul aspectului exterior al fondului construit existent, locuințe individuale în regim izolat sau cuplat cu P până la P+1E+M, amenajarea spațiilor private și publice aferente locuințelor cu mobilier urban acoperite, corpuri de iluminat, spații reclame, zone verzi amenajate, îmbunătățiri, completări și extinderi la nivelul echipării zonei, utilizarea terenului pentru producția agricolă, funcțiuni comerciale și servicii profesionale - alimentație publică, comerț, divertisment, etc., la parterul construcțiilor existente, în legătură cu existentul, cu condiția să nu depășească în suprafață 150 mp arie desfășurată construită și să nu genereze transporturi grele.

Interdicții temporare: se interzice eliberarea autorizațiilor de construire pe terenurile cu riscuri naturale previzibile, până la întocmirea studiului geotehnic.

Interdicții permanente: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează trafic important de mărfuri, activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere, autobaze și stații de întreținere auto, orice activitate care produce poluare sonoră, defrișări necontrolate, deschideri de cariere/gropi de împrumut.

Pentru terenul situat în extravilan - nu s-au stabilit reglementări conform PUG sau PUZ

Funcțiunea dominantă: teren arabil în extravilan.

Utilizări permise: pe terenurile din extravilan, Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 - Ordinul nr.839/ 2019, art. 60, alin (4): lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții / amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Utilizări interzise: sunt interzise toate activitățile care nu sunt compatibile cu destinația zonei.

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 INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, acces, împrejmuire, bransamente și racorduri noi la rețelele de utilități urbane

3.1. Restricții impuse: În vederea introducerii terenului în intravilan și 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.

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

S-a eliberat avizul de oportunitate favorabil nr. 57 din 25.09.2020 pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE.

Parcela minimă va avea suprafața de minim 1000 mp pentru o unitate locativă, iar drumurile vor avea profilul de 9 m.

La faza PUZ documentația se va corela cu PUZ Bujor Doina aflat în imediata vecinătate, într-o etapă similară de avizare.

În imediata vecinătate a amplasamentului a fost emis Aviz de oportunitate nr.65 din 23.09.2019, beneficiar Bujor Doina (anexam prezentei planul de încadrare) și ca urmare, cele două documentații ar trebui să prezinte același concept de dezvoltare.

Cele două documentații vor evolua în paralel, însă având o viziune comuna de dezvoltare a zonei care să

ofere soluții comune pentru toate problemele începând cu accesele, circulațiile, lotizarea (cu parcele minime de 1000 mp), regimul de construire, asigurarea și rezolvarea rețelelor edilitare, relațiile cu vecinătățile.

Odata schițat acest concept de dezvoltare veți solicita punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Cluj, înainte de faza PUZ.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

H maxim = P+E(M)

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0.6

Spațiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativul de proiectare P-132/1993.

Se va asigura și un număr de parcări în alveole adiacente circulației rutiere, pentru vizitatori, în proporție de minim 1 loc/5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2^{^1}) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar.

Prevederi PUG.

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare – Subzona rezidențială de tip rural și funcțiuni complementare L

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. 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.

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: Autorizarea executării construcțiilor la DJ 107 R este permisă cu respectarea zonei de siguranță - 12m din axul drumului județean. Clădirile se amplasează la retrageri de minim 4 m față de limita zonei de protecție la stradă, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau a circulației pietonale, dacă înălțimea cornișei depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu diferența de înălțime a clădirii dar nu mai puțin de 4 m.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între construcțiile pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m. Respectarea condițiilor de vizibilitate - percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul fiecărei încăperi. Streașina să fie situată în interiorul parcelei pe care se află construcția. Distanțele minime necesare în caz de incendiu sunt stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Este obligatorie asigurarea unui acces cu gabaritul de minim 3 x 3,5 m pentru mașina de intervenție. Este obligatorie asigurarea accesului facil al echipelor de intervenție la cel puțin o fațadă cu ferestre iar la cea de-a doua se va accede fie carosabil - amenajări cu lățimea de 12 m, fie pe jos, pe un culoar lateral cu lățimea de 1,5 m. Nu se asigură autospeciale de intervenție pentru construcții situate pe denivelări mai mari de 0,5 m.

(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: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu deșpreciază aspectul general

al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior întră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă. Recomandările generale privind aspectul construcțiilor sunt: regimul de construire izolat, înălțime recomandată P+M, P+1E+M, parterurile vor fi orientate cu accentul principal către spațiile publice - stradă sau spații pietonale, materialele de construcții utilizate pentru învelitori - țiglă, șindrilă, exclus tablă, plăci azbociment și finisaje exterioare să fie compatibile cu zona - lemn, șiță, tencuială, zidărie de piatră, tâmplărie de lemn, aluminiu, PVC. Amenajarea curților se va face ținând seama de proporția între suprafețele pavate și cele verzi, cu trotuare de gardă, accese auto și/sau pietonale, platforme pavate, utilizând materiale naturale. Se interzic suprafețe betonate și impermeabile. Conformarea construcției să respecte normativele de siguranța exploatării în construcții - zidărie, structuri de lemn. Conformarea fațadelor, amplasarea golurilor să respecte principiile statice și structurale normate în construcții. Culorile ansamblului și ale detaliilor să fie naturale și compatibile cu zona în care se încadrează.

(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): autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Recomandarea pentru zona cu locuire și funcțiuni complementare este ca regimul de înălțime a clădirilor să urce în raport cu restul localității și să se situeze între P+M și P+1E+M. Construcțiile noi, extinderile și supraetajările construcțiilor existente se vor executa ținând seama de media înălțimii clădirilor învecinate și nu vor depăși în înălțime cu mai mult de două nivele înălțimea construcțiilor imediat învecinate - cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile precedente construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(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 = 30%, CUT max = 0,6

(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 5 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m pentru clădiri cuplate și izolate, suprafața minimă a parcelei să fie de 150 mp la clădirile înșiruite și minim 200 mp la clădiri cuplate sau izolate, adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care întrunesc toate aceste condiții. Parcelările cu un număr de parcele egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu condiția echipării colective cu apă și canalizare și a asigurării accesului la un drum public, în zonele cu parcelări existente autorizarea noilor construcții se va face cu respectarea normelor de igienă și protecție a incendiilor în vigoare. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice locale PUZ, PUD aprobate de consiliul local anterior RLU aferent PUG pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

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.): 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: Construcțiile de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura - acces carosabil pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, alei semicarosabile în interiorul parcelei de minim 3,5 m iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m se vor prevedea supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere, în cazul unei parcelări pe două rânduri accesele la parcelele din spate se vor realiza prin fundături cu o singură bandă de 3,5 m lățime sub 30 m și două benzi și trotuar pe cel puțin o latură, în cazul fundăturilor cu o lungime de maxim 100 m. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice și a parcajelor publice.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

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

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

- ✓ - Aviz de oportunitate favorabil nr. 57/25.09.2010 ✓
- ✓ - Acord prealabil DADPP - Consiliul Județean Cluj – pentru reglementare acces din drumul județean DJ 107 R și amplasare rețele edilitare, bransamente / racorduri
- ✓ - Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj, Serviciul Poliției Rutiere
- ✓ - Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- ✓ - Aviz amplasament SC Compania de Apă Someș SA
- ✓ - Aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- ✓ - Aviz AN Apele Române - ABA Someș - Tisa - gospodărirea apelor
- ✓ - Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ/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
 - Studiu de fundamentare - asigurarea infrastructurii edilitare
 - Acordul exprimat în formă autentică a tuturor proprietarilor de teren cuprinși în PUZ
- ✓ - 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. Ciurila ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj
- ✓ - Aviz Ministerul agriculturii și dezvoltării rurale privind clasele de calitate ale terenurilor propuse pentru introducerea în intravilan
- ✓ - Adeverință Primăria Ciurila conform Ordinului MADR nr. 1366/ 2018, art.4

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
**ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE PENTRU
 CONSTRUIRE LOCUINTE**

**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:

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.

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 12 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alin ȚIȘE



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Simona ȚACI

ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel SALANTA

ȘEF SERVICIU,
arh. Tibor NONN

Întocmit/Redactat
Deac Simona

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 .