

ROMÂNIA
Județul Cluj
Consiliul Județean Cluj
Nr. CECU/128/2023 din 16-03-2023

Spre știința:
Primăria Ciurila

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. înregistrare 374/28.03.2023

În scopul:
ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, FOIȘOR, împrejurire, brașamente și racorduri la rețelele de utilități urbane

Ca urmare a cererii adresate de GRAMA Mihai, cu domiciliul / sediul în [REDACTAT]
[REDACTAT] email gramastudioarhitectura@gmail.com,
în calitate de / reprezentant al GRAMA STUDIO ARHITECTURA SRL, C.U.I RO36300831,
înregistrată la nr CECU/128/2023 din 16-03-2023

Pentru imobilul situat în
județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 53825

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Ciurila 5/2005, cu modificarea H.C.L. Ciurila 4/2023.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** a 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 și cu extras de carte funciară nr. 53825 Ciurila, imobilul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul este proprietate privată, conform extras de carte funciară nr. 53825 Ciurila obținut pe bază de cerere de la OCPI, brașamentele 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 curți-construcții, conform extras de carte funciară nr. 53825 Ciurila.

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

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.

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: În vederea construirii se va elabora PUD avizat și aprobat conform legii, conform prevederilor PUG. 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 PUG .

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

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: - În cazul tuturor Unităților Teritoriale de Referință amplasarea construcțiilor se realizează cu încadrarea în tipologia existentă astfel:

o Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate:

□ Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;

□ Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: o Față de limitele laterale/posterioare - construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

Față de limita posterioară se asigură o retragere minimă de 5,0 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 și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

(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): - În toate unitățile teritoriale de referință cu funcțiunea de locuire sau asimilată acesteia - Regimul de înălțime admis este:

o Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

o Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

o Cu condiția elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu) se poate admite încă un nivel (etaj);

(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. Calculul POT și CUT se va raporta la parcela inițială în sens urbanistic.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): - În toate unitățile teritoriale de referință cu funcțiunea de locuire sau asimilată acesteia - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

o o suprafața minimă a parcelei mai mare sau egală cu 1.000 mp ;

o frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcellarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;

o față de condițiile de mai sus se admit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);

o pentru parcelele existente la momentul aprobării prezentei modificări și care nu respectă condiționările de mai sus autorizarea construcțiilor este posibilă doar ulterior elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu);

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, apă potabilă 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 AL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

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

- 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 LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, FOIȘOR, împrejurire, bransamente și racorduri la rețelele de utilități urbane

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 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):

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):

alimentare cu apa alimentare cu energie electrica gaze naturale salubritate canalizare alimentare cu energie termica telefonizare transport urban alte avize

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 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. Ciurila de aprobare)
- Acordul vecinilor exprimat în formă autentică cu respectarea Art. 612 Distanța minimă în construcții Cod Civil;

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

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af
- Verificator tehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală avizat la PUD
- 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 scara 1:500 sau 1:100,
x alimentare cu energie electrică
x alimentare cu apă

x canalizare
gaze naturale

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

NU ESTE CAZUL

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Președinte,

Secretar General al Județului,

Digitally signed by: Tise Alin
Date: 28.03.2023 16:35:37
Reason: Emitere document

Digitally signed by: Simona
Gaci
Date: 28.03.2023 09:33:42
Reason: Emitere document

Arhitect Șef,

Întocmit/Redactat

Digitally signed by: Salanta
Claudiu
Date: 27.03.2023 12:00:40
Reason: Emitere document

Digitally signed by: Simona
Deac
Date: 17.03.2023 10:50:55
Reason: Emitere document

Achitat taxa de 24.5 lei, conform tranzacției online nr. OOVWaJyhoo8O9ULOjptSh din 16-03-2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin poșta electronică.

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53825 Ciurila

Nr. cerere	31090
Ziua	02
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100151001812



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 745 Sălicea

Nr. topografic: 699/2/1/1/1/2, 700/2/1/1/1/2,
701/2/1/1/1/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Salicea, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53825	1.300	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de lemn pe latura E, iar in rest este imprejmuit cu gard de plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53825-C1	Loc. Salicea, Nr. 211, Jud. Cluj	S. construita la sol: 37 mp; Casa de tip P: casă compusă din 2 camere și cerdac

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11233 / 30/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1552/2007 emis de BNP OANA MIHUTIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ROMAN IOAN DANIEL, și soția 2) ROMAN ALINA ELENA, bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 745 Sălicea)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

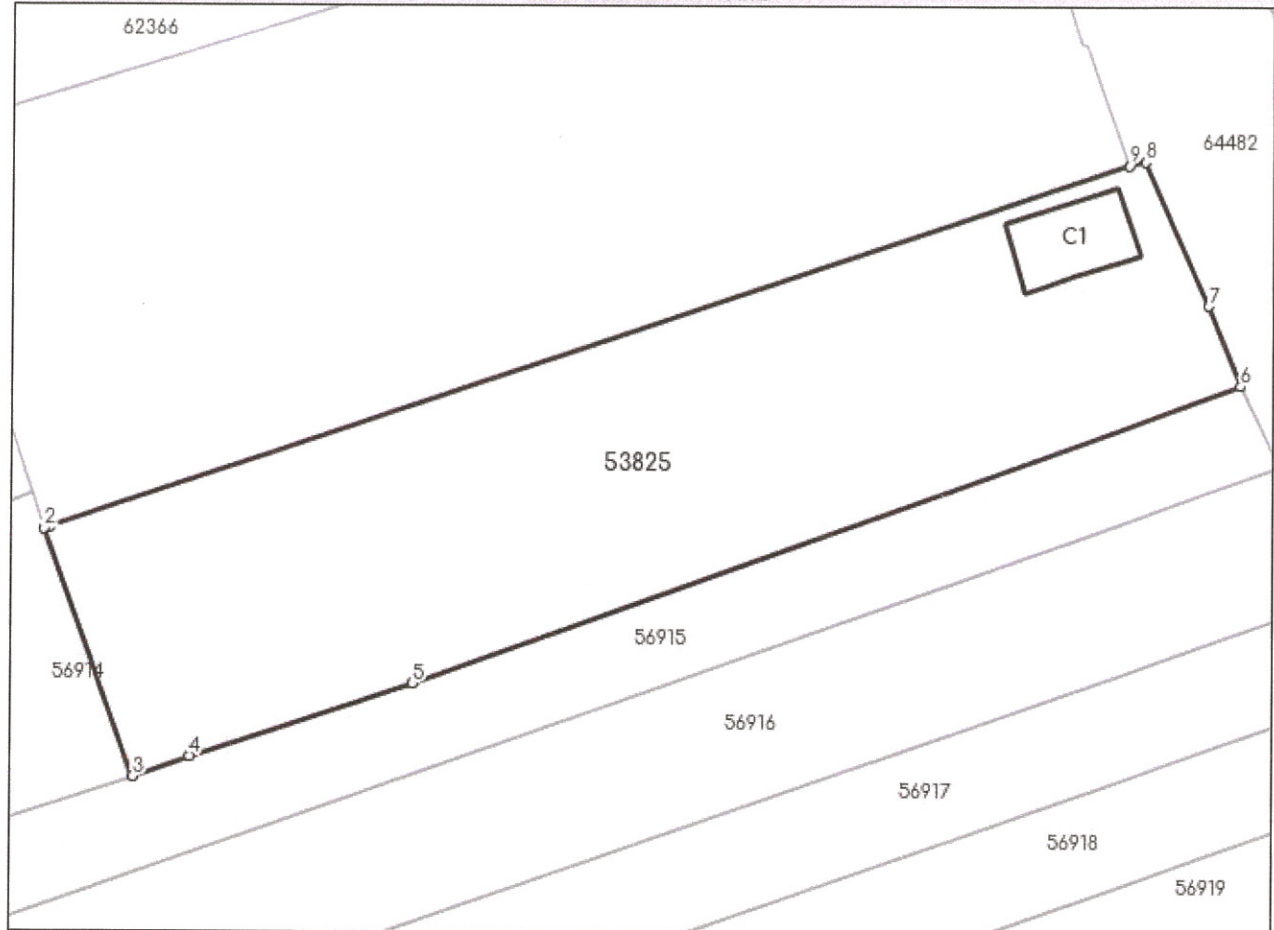
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53825	1.300	Teren împrejmuit cu gard de lemn pe latura E, iar în rest este împrejmuit cu gard de plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.300	-	-	699/2/1/1/1/2 700/2/1/1/1/2 701/2/1/1/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53825-C1	construcții de locuințe	37	Cu acte	S. construită la sol: 37 mp; Casa de tip P: casă compusă din 2 camere și cerdac

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	0.369

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	17.282
3	4	4.0
4	5	15.474
5	6	58.43
6	7	5.657
7	8	10.354
8	9	1.078
9	1	75.389

** 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 ANCPI 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,

02/08/2023, 11:07