

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 138 din 23.09.2022

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE LA N-E si N-V**

Ca urmare cererii adresate de ¹**DALALAU SERGIU PAVEL si DALALAU DANIELA ADRIANA** cu domiciliul² în județul **CLUJ Municipiul Câmpia Turzii** satul - sectorul - cod poștal **405100** strada **MIERLEI** nr. **8** bl. - sc. - et. - ap. - tel: - e-mail: - înregistrată la nr. **26410** din **09/09/2022**,

pentru imobilul - teren sau construcții - situat în județul **CLUJ Municipiul Câmpia Turzii**, cod poștal **405100**, strada **IOAN VASINCA** nr. **23** bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³**EXTRAS CF 52486 CAMPPIA TURZII, NR. CAD. 52486, EXTRAS DE PLAN CADASTRAL; PLAN DE INCADRARE IN ZONA, PLAN DE SITUATIE**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **30.482 / 2012**, faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **CAMPPIA TURZII** nr. **119/2012-PUG / 125/2011-PUZ**,

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

TERENUL ESTE SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CAMPPIA TURZII, ESTE PROPRIETATE PARTICULARĂ ȘI ARE SUPRAFAȚA DE 505 mp.

IMOBILUL-TEREN-NU ESTE INCLUS în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

CONFORM PUG, RESPECTIV RLU AFERENT PUZ APROBAT PRIN HCL 125/2011 IMOBILUL SE AFLĂ ÎN ZONA

Lmup-subzona de locuințe P, P+2 de tip urban propuse.

UTILIZARI ADMISE:

- case de locuit individuale sau cuplate
- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective si personale
- restaurante, cofetarii, cafenele, etc.
- gradinite pentru copii
- loisir si sport in spatii acoperite.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim 30% din ADC pentru fiecare optiune.

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- cresterea animalelor pentru subzistenta
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea sau colectarea rapida a apelor meteorice(a se vedea si prevederile codului civil)
- functiuni care prin natura lor pot crea poluare si servituti asupra terenurilor limitrofe.

3. REGIMUL TEHNIC

POTRIVIT DOCUMENTATIEI, A PLANULUI DE SITUATIE, VIZAT CAANEXA, PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM SE SOLICITA IN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA N-E SI N-V.

CARACTERISTICIALE PARCELELOR

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la strada de minim 14,0 metri

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se respecta aliniamentele prevazute in RLU Campia Turzii
- se prevede un aliniament de minim 5,00 metri fata de limita de proprietate la strazile George Enescu , strada Viitorului si strada nou propusa

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage in raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu cel putin 3,00 m.
- retragerea in raport cu limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse, dar nu mai putin de 3,00 m

CIRCULATII SI ACCESE

- profilele stradale vor asigura circulatia autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deseuri, interventie pompieri, salvare, etc.
- nu se admit fundaturi mai mari de 25 m fara zona de manevra/intoarcere inclusiv pentru autovehiculele cu gabarit mare pentru colectare deseuri, interventie pompieri, salvare, etc.
- se va asigura accesul in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea constructiilor va fi P, P+2

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.
- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- finisajele utilizate vor fi in general materiale naturale cum ar fi lemnul, piatra, zugraveli de var, tigla arsa.
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru coperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV
- se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau in final canalizare separata de cea menajera, cu deversare direct in Aries.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirea spre strada va avea parapetul cu înălțimea până la 150 cm, din beton, zidarie de caramida sau piatra, finisat cu tencuiala, placari cu piatra naturala/artificiala, caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala. Înălțimea maximă la structura va fi de +2,00 m fata de cota trotuarului. Imprejmuirea între proprietati va avea înălțimea maximă +2,20 m fata de cota terenului amenajat al solicitantului.

Structura imprejmuirii se va putea realiza din: stalpi metalici, zidarie de caramida sau piatra, beton armat finisat cu tencuiala, placari cu piatra naturala/artificiala, caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala.

Panourile de închidere vor putea fi: tip grilaje de design simplu, din profile metalice, tabla perforata sau lemn, culoare monocrom/material, fara ornamente aplicate pe structura sau panouri. Parapetul va fi opac, din zidarie aparenta sau placari din zidarie, piatra naturala/artificiala.

Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/ translucide sau opace tip plexiglass, policarbonat, lemn sau sticla. Panourile pot depasi structura stalpilor până la cota de 2,30 m fata de trotuar. Este interzisa folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la imprejmuirile de la strada.

Pentru imprejmuirile laterale între proprietati se pot folosi închideri din tabla cutata. Pentru imprejmuirile pe limita de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul în scris al vecinului.

Sunt interzise imprejmuirile din panouri de beton prefabricat, din piese metalice sau din tabla, precum si folosirea de culori stridente/sclipicioase.

Procentul maxim de ocupate a terenului (POT)

POT_{max.}=35%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max.}=0,90.

4. REGIM DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARIILOR LOCALE AFERENTE

Potrivit art. 32, al. (1), lit. d: (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

lit. d) sa solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

NOTA: - S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul: "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA N-E SI N-V".

- Parcela generatoare a studiului PUD este înscrisa în C.F. nr. 52486 CAMPIA TURZII, nr. cad. 52486

Potrivit art. 48 din Legea nr. 350/2001

"(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela în relatie cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto si pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrica;
- f) conformarea spatiilor publice

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizata: b)" prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul

spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse în ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism."

- Conform Legii 350/2001 modificata si actualizata, art. 32, alin. (6), dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, in Consiliul Local, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.
 - Se va intocmi o documentatie de urbanism faza PUD conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisa de M.L.P.A.T.
 - Pentru intocmirea, avizarea si aprobarea documentatiei de urbanism, se vor depune si obtine urmatoarele avize, acorduri, studii, etc
 - Aviz de amplasament S.C. Compania de Apa Aries S.A.
 - Aviz de amplasament S.C. DelGaz Grid S.R.L.
 - Aviz de amplasament S.C. Electrica S.A.
 - Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Cluj
 - Aviz amplasament detinatori retele de telecomunicatii
 - Act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului, inclusiv pt. PUD
 - AVIZ ANIF
 - plan topografic vizat de O.C.P.I. insotit de proces verbal de receptie O.C.P.I. in scopul solicitat
 - studiu geotehnic verificat Af
 - Aviz Arhitect-Sef pentru P.U.D.
 - H.C.L pentru P.U.D.
 - dovada achitarii tarifului de exercitare a dreptului de semnatura R.U.R.
- Alte avize/acorduri/studii:
- Studiu prevazut de Legea 372/2005 modificata.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat⁴ pentru/întrucât:

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE LA N-E si N-V

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONTRUIRE / 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/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ STR. DOROBANTILOR NR. 99, CLUJ-NAPOCA**

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:

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

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:

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	<input checked="" type="checkbox"/> VERIFICATORI DE PROIECTE ATESTATI
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare	<input checked="" type="checkbox"/> ACORDUL NOTARIAL AL VECINULUI, DACA E CAZUL
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input checked="" type="checkbox"/> ACCEPTUL ÎN SCRIS AL VECINULUI PT. ÎMPREJMUIRE, DACA E CAZUL
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input checked="" type="checkbox"/> ÎNTOCMIRE PUD APROBAT PRIN HCL

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

☒ ILUSTRARE URBANISTICA

☒ AVIZ ANIF

d.4. Studii de specialitate

☒ STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT Af

☒ PLAN DE SITUAȚIE PE CD ÎN FORMAT .dwg

☒ DOVADA LUĂRII ÎN EVIDENȚA LA OAR

☒ PLAN TOPOGRAFIC
VIZAT DE OCPI

☒ ACT DE
PROPRIETATE
ACTUALIZAT

☒ STUDIU CONF. LEGII 372/2005

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

TAXAAUT. DE CONSTRUIRE

TAXA ORG. DE SANTIER

TAXA TIMBRU ARHITECTURA

g) Contract încheiat cu compania de salubritate pentru materialele rezultate în urma executării lucrărilor de demolare/construire.

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

PRIMAR

Dorin Nicolae LOJIGAN

L.S.

Întocmit Onisor Ioana Simona,
nr. exemplare 2

SECRETAR GENERALAL

MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

Nicolae STEFAN

pentru ARHITECT ȘEF*
ing. Ioana Simona ONISOR

ȘEF BIROU U.A.T.

(numele și prenumele, semnătura)

Achitat taxa de **10,00 lei**, conform **chitanței nr. 09090109520** din **09/09/2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de

23.09.2022

* Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau «pentru arhitectul șef» de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.