

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 211 din 23.11.2023

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M, ANEXE GOSPODAREȘTI, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI**

Ca urmare cererii adresate de ¹**GEORGIU SOFIA-DOCHIA** cu domiciliul² în județul **CLUJ** Municipiul **Câmpia Turzii** satul - sectorul - cod poștal **405100** strada **GHEORGHE BARITIU** nr. **40B** bl. - sc. - et. - ap. **41** tel: - e-mail: - înregistrată la nr. **34.763** din **14/11/2023**,

pentru imobilul - teren sau construcții - situat în județul **CLUJ** Municipiul **Câmpia Turzii**, cod poștal **5100**, strada **G. BACOVIA** nr. **19** bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³**EXTRAS CF NR. 53036 CAMPIA TURZII, EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **11.463 / 1999**, faza **PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **CAMPIA TURZII** nr. **65/2000 / 119/2012 - PUG**,

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

Imobilul înscris în C.F. nr. 53036 Campia Turzii, cu nr. cad. 53036 cu suprafața de 330 mp este situat în intravilanul municipiului Campia Turzii. IMOBILUL- NU ESTE INCLUS în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Imobilul teren se afla în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC

POTRIVIT PUG-PUD CARTIER SARAT APROBAT CU HCL nr. 65/2000, IMOBILUL SE AFLA ÎN ZONA DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE "P7".

Funcțiunea dominantă a zonei:

- zona rezidențială cu clădiri P+4 de tip urban

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu lot

Utilizări permise cu condiții:

- comerț și ateliere mici conform cu prevederile din planșa U/2

Interdicții temporale:

- ocuparea cu alte funcțiuni decât cele permise cu păstrarea terenului ca spațiu verde

Interdicții permanente:

- unități industriale și agricole.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform documentației anexate, a extrasului de plan cadastral vizat ca anexa, prezentul certificat de urbanism se solicită în scopul: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M, ANEXE GOSPODAREȘTI, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI.**

(1) Numele și prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

Orientarea fata de punctele cardinale:

- prin proiectul de arhitectura se a asigura ca jumatate din incaperile de locuit sa fie insorite cel putin 1 1/2 ore la solstitiu de iarna.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor pastra gabaritele prevazute in plansa U/2

Amplasarea fata de aliniament:

- regimul de aliniere este definit in plansa U/2

Amplasarea in interiorul parcelei:

- conform prevederilor din plansa U/2 cu alternarea intre sistemul constructiilor cuplate si cel la constructiilor izolate
- conform P.G.L. punctele 3 si 4.

Pentru toate constructiile ce se realizeaza pe o parcela se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a acesteia egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m cu urmatoarele exceptii:

- cladirea se lipeste de doua calcane invecinate(sistem plomba) formand un front continuu
- cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, caz in care se mentine pe celelalte laturi H/2 fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de 3,00 m

Distanta minima de 3,00 m necesara in cazurile de mai sus, se majoreaza la:

- 4,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii
- 6,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceiasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si accesul mijloacelor de salvare astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor, legat de iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate, etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de cladiri pe aceiasi parcela, distantele minime dintre acestea vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 m.

Anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladire sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.(servitute de vizibilitate).

Accese carosabile:

- se vor respecta traseele de strazi in plansa U/2
- se vor respecta normativele de drumuri, normele PSI, AC

Accese pietonale:

- pentru noile dotari propuse se vor asigura rampe pentru persoane handicapate
- accesele principale vor avea asigurate in exterior platforme pietonale dimensionate conform traficului estimat.

Racordarea la retele existente:

- se va solicita avizul administratorilor de utilitati

Realizarea de retele noi:

- se vor realiza exclusiv in sistem centralizat.

Parcelare:

- conform prevederilor din plansa U/2

Inaltimea constructiilor:

- D+P+1 maxim

Aspectul exterior al constructiilor:

- se va impune calitatea arhitecturala ridicata a noilor constructii (solutii functionale, materiale de finisaj) si integrarea lor in zona
- acoperisurile vor fi cu sarpanta si invelitoare de tigla
- interzicerea oricaror interventii necontrolate (ex. inchiderea balcoanelor) sau inadecvate (ex. redestinarea unor spatii parter, prevederea de sarpante inestetice ce elemente din tabla in exces)

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

- maxim 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)

- maxim 0,5

Parcaje

- se va impune parcare a autovehiculelor in spatii special destinate; (garaj) minim 1 la fiecare lot, se va interzice construirea de garaje pe alte spatii decat zonele lotului casei
- se interzice parcare pe spatiul public, folosindu-se pentru vizitatori parcarile prevazute prin plansa U/2

Spatii verzi:

- se vor mentine si dezvolta suprafetele plantate existente, se va interzice afectarea spatiilor verzi actuale in alte scopuri.

Imprejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, soclu de maxim 0,60 m si inaltime totala de maxim 2,00 m.

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

Potrivit art. 32, al. (1), lit. d: (1) In 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 in scopul: "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M, ANEXE GOSPODARESTI, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI".

- Parcela generatoare a studiului PUD este inregistrata in C.F. nr. 53036 CAMPIA TURZII, nr. cad. 53036

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 putin:

- 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, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

- Se va întocmi 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 întocmirea, 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

- plan topografic vizat de O.C.P.I. insotit de proces verbal de receptie O.C.P.I. în 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, daca e cazul

- ilustrare urbanistica

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

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+M, ANEXE GOSPODARESTI, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI

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

5. OBLIGAȚIILE 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

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

- 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 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:

- Certificatul de urbanism;
- 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"/> ACORD NOTARIAL VECINI, DACA E CAZUL
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input checked="" type="checkbox"/> ACORD/AUTORIZAȚIE ADMINISTRATOR DRUM
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input checked="" type="checkbox"/> AVIZ POLITIA RUTIERA CAMPIA TURZII

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

<input checked="" type="checkbox"/> ILUSTRARE URBANISTICA	<input checked="" type="checkbox"/> PLAN DE SITUAȚIE ÎN FORMAT DWG PE CD	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> PLAN TOPOGRAFIC VIZAT OCPI	<input checked="" type="checkbox"/> PUD APROBAT CONFORM LEGII	<input type="checkbox"/>

d.4. Studii de specialitate

<input checked="" type="checkbox"/>	STUDIU GEO VERIFICAT Af	<input checked="" type="checkbox"/>	STUDIU CONFORM LEGII 372/2005	<input checked="" type="checkbox"/>	AVIZ S.C. DOMENIUL PUBLIC CAMPIA TURZII S.A.
<input checked="" type="checkbox"/>	ACT DE PROPRIETATE ACTUALIZAT	<input checked="" type="checkbox"/>	DOVADA LUARII IN EVIDENTA LA OAR		

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

TAXA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

TAXA TIMBRU ARH.

TAXA ORGANIZARE SANTIER

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



Întocmit Balogh Alexandru,
nr. exemplare 2

Bx

SECRETAR GENERALAL

MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

Nicolae STEFAN

[Signature]
pentru ARHITECT ȘEF*
ing. Ioana Simona ONISOR
ȘEF BIROU U.A.T.

(numele și prenumele, semnătura)

[Signature]

Achitat taxa de 8 lei, conform chitanței nr. 13110111779 din 13/11/2023

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

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

Cod verificare



100160605389

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **53036**, UAT Câmpia Turzii / CLUJ,
Loc. Câmpia Turzii, Str. George Bacovia, Nr. 19

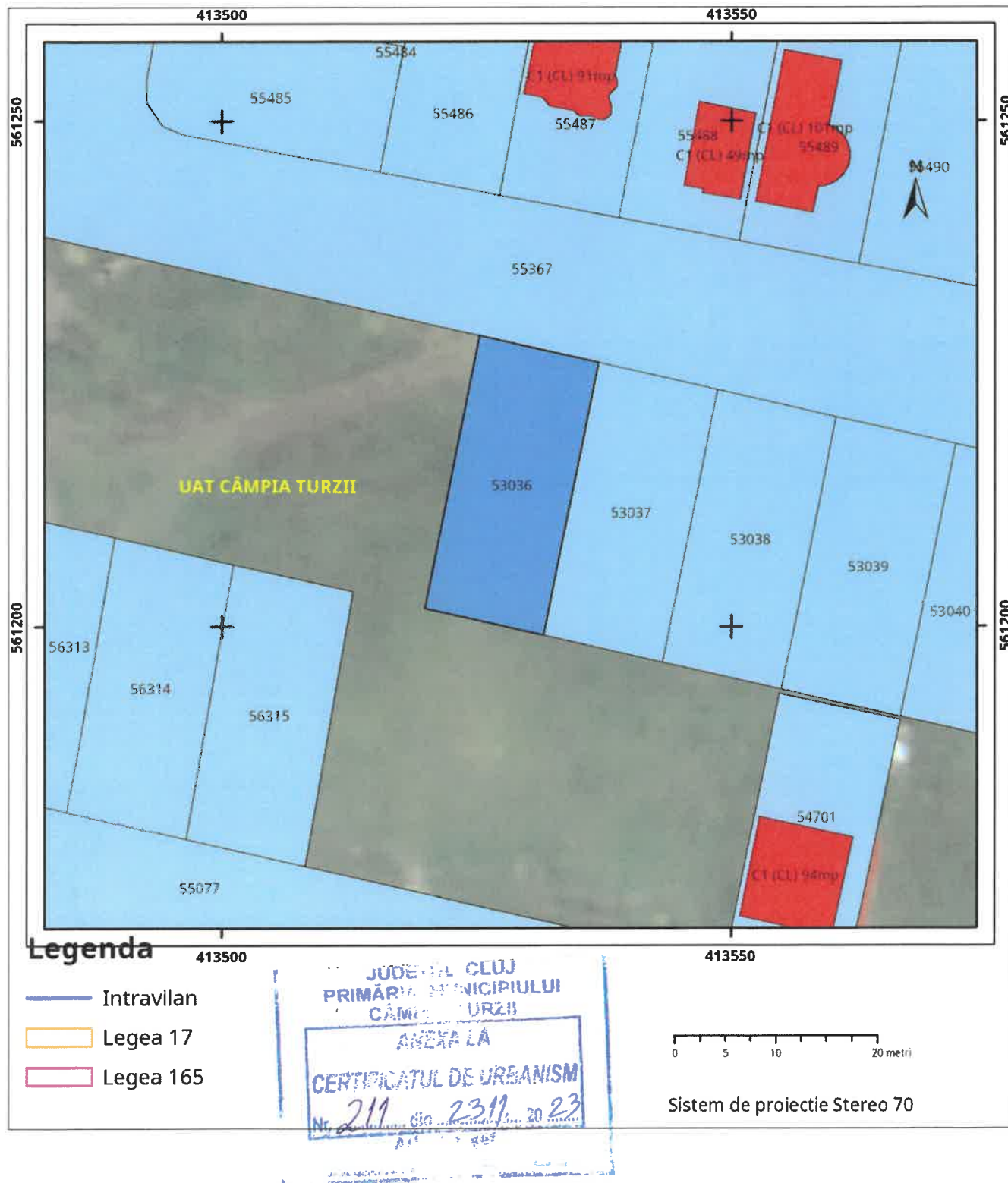
Nr.cerere	45098
Ziua	13
Luna	11
Anul	2023

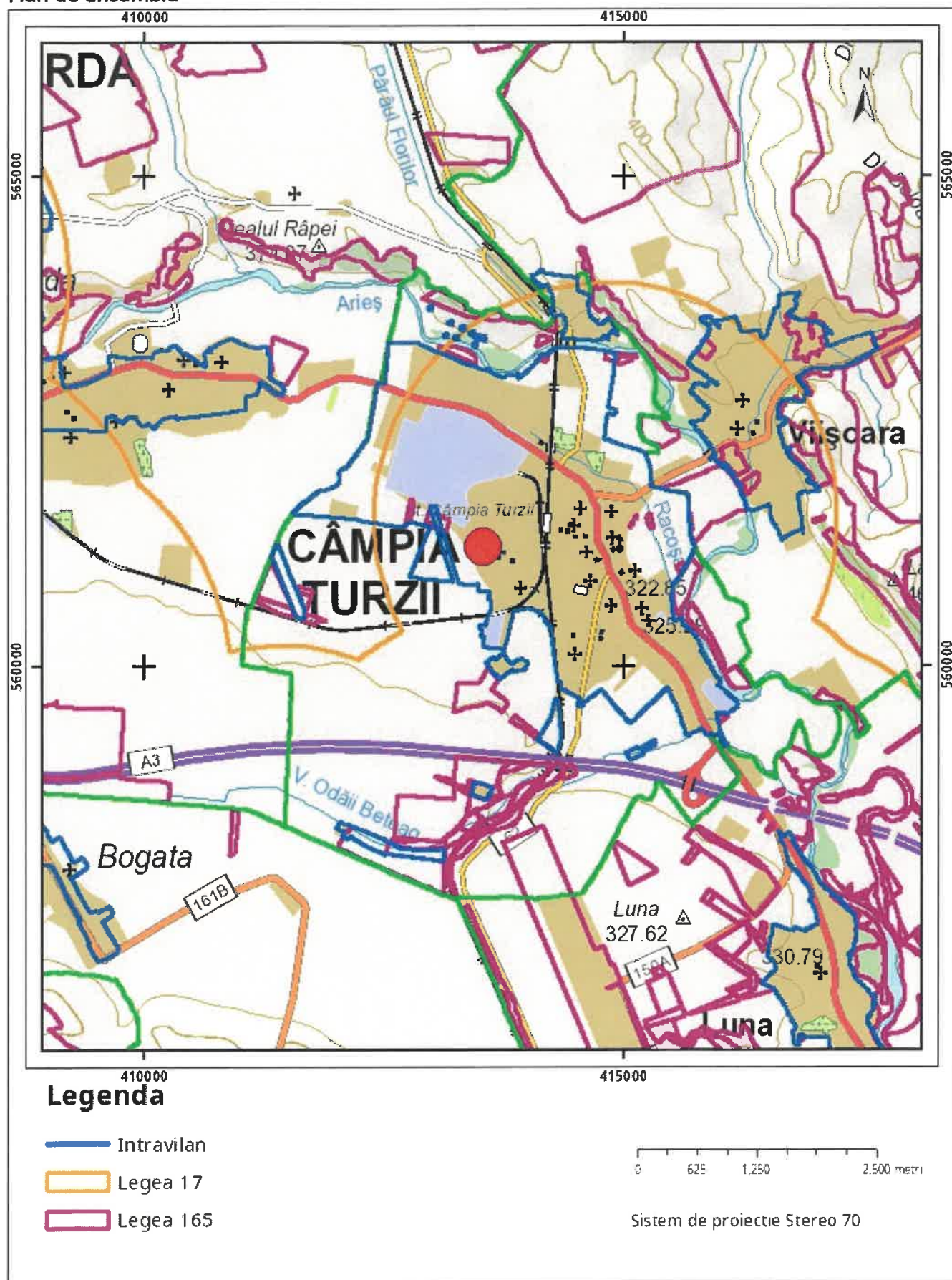
Teren: 330 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 330mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-11-2013
Data și ora generării: 13-11-2023 11:51

Plan de incadrare in zona

Scara 1:5000

UAT Mun. Campia Turzii, Str. George Bacovia, Nr. 19, jud. Cluj

CF Nr. 53036, Campia Turzii, Nr. Cad. 53036



Legenda:

☐ - imobil pentru realizare obiectiv;

Noimebrie 2023

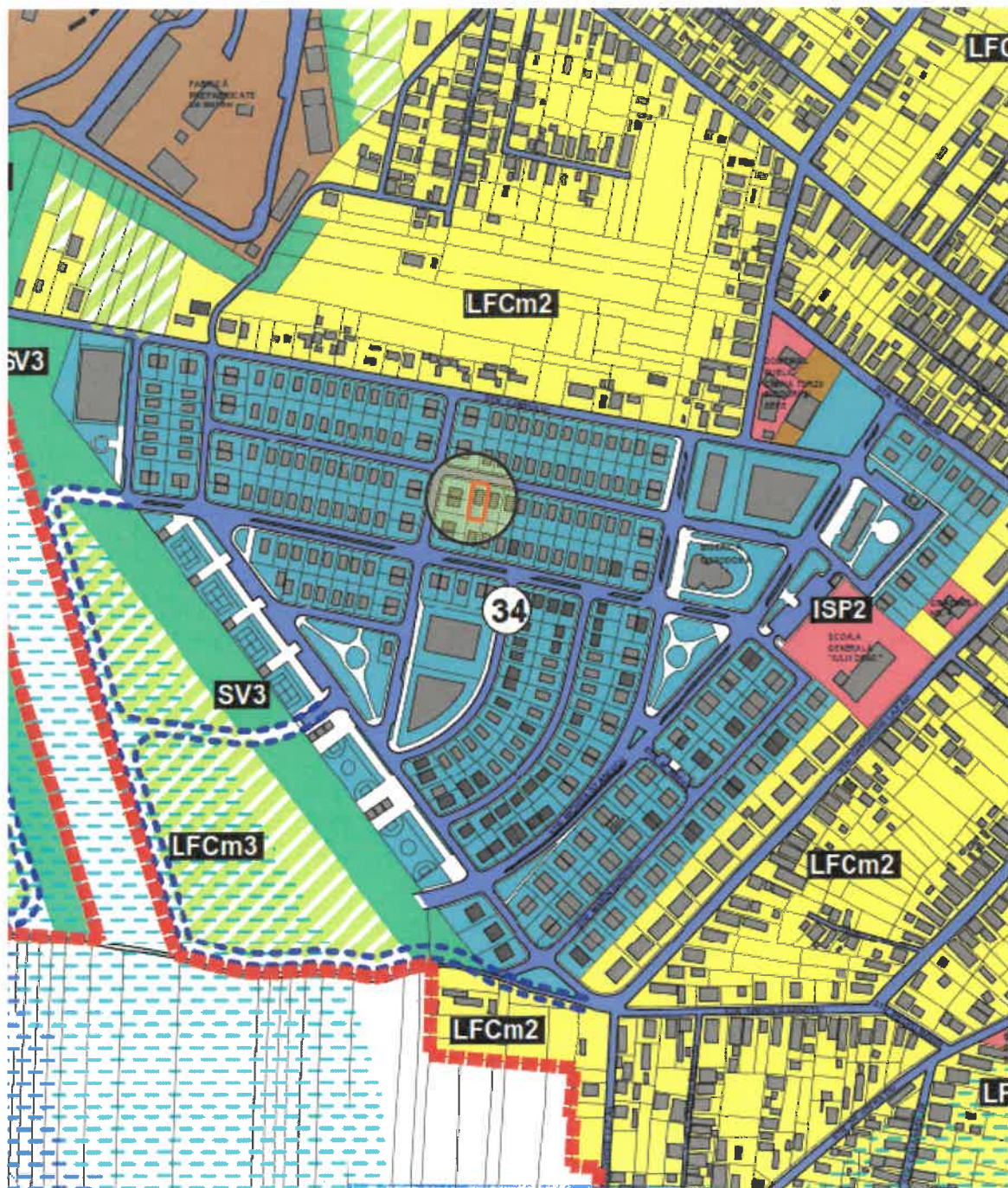
PI. 01



Executant: Ing. Pascu Alexandru
Aut. Seria RO-AB-F, Nr 0247



CADASTRU | CARTE FUNCİARĂ
MODELARE 3D | ASISTENȚĂ TEHNICĂ



LEGENDA



Zona studiata



Parcela studiata

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIE MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

ANEXA LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 211 din 23.11.2023
Arh. Fetița Mariana

ORDINUL ARHITECTUR
DIN ROMÂNIA
2278

Mariana
FETIȚA

Arhitect cu drept de semnătură



EMAR CONS PROIECT SRL
Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu nr.2
J12/834/2017; CUI 37166496
tel. 0761636706

beneficiar:
GEORGIU SOFIA DOCHIA
Câmpia Turzii, str. Gheorghe Baritui, nr.40B, bl.G.ap.41

Proiect nr.:
7 / 2023

Faza:
CU

Specificație	Nume	Semnătură
Sef proiect	arh. Fetița Mariana	
Proiectat	arh. Fetița Mariana	
Desenat	arh. Fetița Mariana	

Scara
1:5000

Data:
nov.2023

**LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M,
ANEXA GOSPODĂREASCĂ, ÎMPREJMUIRE,
BRANSAMENTE UTILITĂȚI**
Câmpia Turzii, str. George Bacovia, nr.19

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
(EXTRAS PUG)**

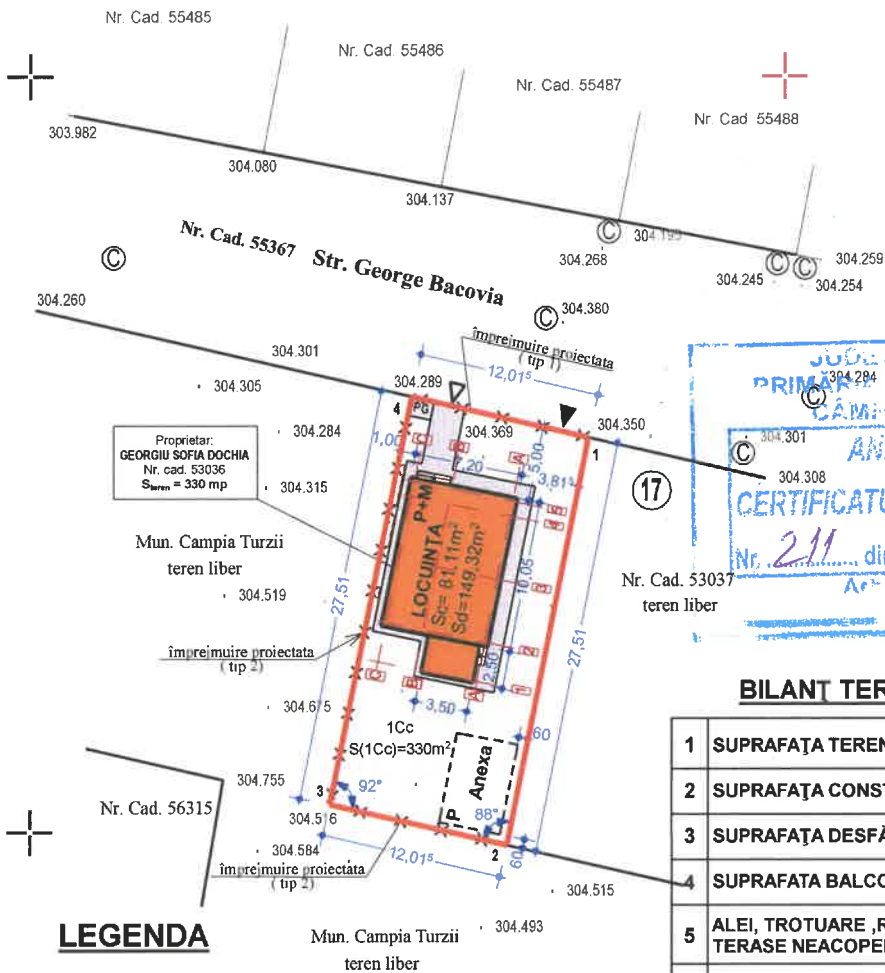
Planșa:

A0

PLAN TOPOGRAFIC

Intravilan
scara 1:500

Adresa imobilului: Mun. Campia Turzii, Str. George Bacovia, Nr. 19, jud. Cluj
CF Nr. 53036, Campia Turzii, Nr. Cad. 53036



BILANT TERITORIAL

1	SUPRAFAȚA TERENULUI	- m ²	330,0
2	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	- m ²	81,11
3	SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	- m ²	149,32
4	SUPRAFAȚA BALCOANE, LOGII		4,68
5	ALEI, TROTUARE, RAMPE, SCARI, TERASE NEACOPERITE	- m ²	40,00
6	SPAȚIU VERDE	- m ²	208,89
7	P.O.T.	%	24,57%
8	C.U.T.		0,45
Înălțimea la cornisă față de Cota trotuar			
Înălțimea totală a constr. (fața de CTR)			

LEGENDA

- Limite parcele
- Limita parcelei studiate
- Construcții existente
- Construcții propuse pt. obtinere AC
- Terase, rampe, scări
- Construcții propuse a se executa într-o etapa viitoare (anexe gospodaresti)
- Alei și trotuare
- Zona verde
- Accese pietonale
- Accese auto
- Împrejmuire proiectata
- PG Punct gospodaresc



EMAR CONS PROIECT SRL Câmpia Turzii, str. Vasile Lucaciu nr.2 J12/834/2017; CUI 37166496 tel. 0761636706			beneficiar: GEORGIU SOFIA DOCHIA Câmpia Turzii, str. Gheorghe Baritiu, nr.40B, bl.G,ap.41		Proiect nr.: 7 / 2023
					Faza: CU
Specificație Sef proiect Proiectat Desenat	Nume arh. Fetița Mariana arh. Fetița Mariana arh. Fetița Mariana	Semnătura 	Scara 1:500 Data: nov.2023	LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, ANEXA GOSPODAREASCA, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITĂȚI Câmpia Turzii, str. George Bacovia, nr.19 PLAN DE SITUAȚIE	Planșa: A1