



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 195 din 19.06.2023

În scopul ELABORARE P.U.Z. și OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE și ÎMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de **MARIȘ MARIA-LUCIA** cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**, sector -, sat -, strada **DR. IOAN RAȚIU**, nr. **52-54**, bl. -, sc. **A**, et. **I**, ap. **7**, cod poștal **401134**, telefon/fax **0751244795**, email **atelierunuplusunu@gmail.com**, înregistrată la nr. **20174** din **22/05/2023**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**, strada **DEALUL ZÂNELOR**, nr. **25**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin Carte funciară nr **65216** nr. topografic -, nr. cadastral **65216**, **PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC sc 1:500**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Turda nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr.242/14.12.2020 .

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:

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII:

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă: - nu e cazul;

Alte restricții: conf. H.C.L. 12/31.01.2013 și H.C.L. 229/30.09.2014 U.T.R. include perimetru protejat cu valoare arheologică și ambientală.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR LR4, fiind destinată locuințelor individuale de tip rural și culturilor agricole.

Folosința actuală: teren aparent liber.

Zona de impozitare: D. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 2,10.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este înscris în CF nr. 65216 Turda, prevăzut la A1 cu nr cad. 65216.

Terenul are categoria de folosință: vie. Construcții : -. Suprafață imobil în acte: 2.942mp.

Se vor respecta prevederile Codului civil referitoare la amplasamentul clădirilor, vederea în proprietatea vecinului și a scurgerii apelor pluviale (art. 611, 612, 615) și ale Legii locuinței 114/1996, republicată.

• UTR LR4

◦ LOCALIZARE:

◦ CARTIERUL SÂNDULEȘTI

◦ DELIMITĂRI:

◦ STR. CHEII, DN 1 VARIANTĂ, LIMITA NORDICĂ ȘI VESTICĂ CONFORM SCHIȚA ANEXATĂ. (DEALUL ZÂNELOR)

◦ FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

◦ LOCUIRE INDIVIDUALĂ DE TIP RURAL

◦ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

◦ CULTURI AGRICOLE

◦ DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:

◦ TEREN PARȚIAL NECONSTRUIT

◦ CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:

- REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT PARTER, STARE MEDIOCRĂ ȘI REA
- **ELEMENTE PROTEJATE**
 - SIT ARHEOLOGIC
- **REGLEMENTĂRI PROPUSE:**
 - PERMISIUNI:
 - SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE PRIN COMPLETAREA SAU EXTINDEREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, MODIFICARE DE FUNCȚIUNI;
 - SE POT AUTORIZA LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI AFERENTE ZONEI DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI ADĂPOSTURI PENTRU ANIMALE LIMITATE LA CAPACITATEA DE MAXIMUM 5 CAPETE ANIMALE MICI.
 - RESTRICTII:
 - U.T.R. APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ .
 - SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ
 - NU SE VOR AUTORIZA CONSTRUCȚII IZOLATE ÎN INTERIORUL PARCELELOR, CU EXCEPȚIA CELOR SPECIFICE ACTIVITĂȚILOR DE VITICULTURĂ ȘI VINIFICAȚIE.
- **INDICI DE CONTROL:**
 - H MINIM = 2 NIVELE
 - P.O.T. MAXIM = 30%
 - C.U.T. MAXIM = 0,3
- **NOTĂ:**
 - SE INSTITUE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE PE ZONA DE PROTECȚIE A MAGISTRALEI DE TRANSPORT GAZE NATURALE PÂNĂ LA DEVIEREA ACESTEIA PE NOUL TRASEU.

3.2 REGIM DE ACTUALIZARE:

Conform lit. c), alin. (1) art. 32 al Legii 350 / 2001: autoritatea publică locală are dreptul ca, prin certificatul de urbanism, să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

*Conform alin. (5), art. 32 al Legii 350 / 2001: În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; (...)

**Documentația de urbanism fază P.U.Z. va fi elaborată conform metodologiei de elaborare și conținutului cadru – Indicativ GM 010 – 2.000, emis de către M.L.P.A.T. Demararea elaborării și avizării PUZ se va realiza ulterior obținerii avizului de oportunitate favorabil în conformitate cu prevederile L350/2001, art. 31, lit. d), pct.2.

**În faza P.U.Z. se vor solicita avize valabile și pentru faza de Autorizare.

CONDIȚII DE AUTORIZARE:

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

*Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

*Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

*Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite.

*Împrejmuirea se va executa integral în interiorul imobilului, inclusiv fundația împrejmuirii nu va depăși limita de proprietate. În caz contrar se va solicita acord vecini pt. împrejmuire exprimat în formă autentică, conform prevederilor Codului civil art 612 660. Împrejmuirea va conține casete pentru contoarele de utilități (gaze naturale, electrica, poștă, etc.) integrate în împrejmuire, fără afectarea domeniului public.

*Conform art.9 al Legii nr. 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor se va întocmi Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (Studiu SAER).

*Pentru transport moloz - se va prezenta contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deșeurile

provenite din construcții și demolări (Ordin nr.110/2007 - M.O. Nr 550/2007).

*Conform prevederilor Art. 3, lit. c) coroborat cu Art. 1, lit.e) al H.C.L.M.T. 199/2019 privind buna gospodărire a mun. Turda - toți cetățenii au obligația să păstreze curățenia pe arterele de circulație și să se asigure că mijloacele de transport și utilajele, folosite în timpul executării lucrărilor de construire / desființare, sunt curate la intrarea acestora pe drumurile publice.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, in scopul declarat **pentru**:

ELABORARE P.U.Z. și OBȚINERE AVIZ OPORTUNITATE pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE și ÎMPREJMUIRE TEREN

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. 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 Dorobăților, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720

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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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.A.D.

D.T.O.E.

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

canalizare

gaze naturale

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Administratia Domeniul Public (pt creare acces+bransamente)

Politia Mun. Turda -Birou rutier (pt creare acces)

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

D.J. Cultura Cluj

Transgaz Medias

Aviz Oportunitate

Aviz Arhitect Șef

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

- Plan de situație pe suport topografic vizat de B.C.P.I. Turda și PV recepție
- Referat verificator de proiecte - A
- Studiu geotehnic cu verificare Af; Studiu SAER
- P.U.Z. Grafic execuție

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protecția mediului;

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa Autorizație construire; Taxa timbru arhitectură; Taxa Organizare Șantier
- Taxă Aviz Arhitect-Șef, Taxă Informare și consultare publică, Taxa R.U.R.

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

Primar,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Șef SUATC: MARIN FĂNTĂNĂ
Întocmit: ANA-MARIA MUNTEAN
Număr exemplare: 2

acceptat

Secretar General,
ELENA MIHAELA MĂRGINEAN

Arhitect Sef,

[Signature]

Achitat taxa de 35 lei, conform Chitanta nr. 26470 din 22/05/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 19.06.2023