

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. înregistrare 1202/12.05.2026

În scopul:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (COMASARE PARCELE) SI CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, ATELIER/ CASA DE OASPETI S+P,
AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

Ca urmare a cererii adresate de Gabor Cristian, identificat prin serie [REDACTED] nr. [REDACTED], cu domiciliul / sediul in [REDACTED] in calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -, înregistrată la nr 52070/2026 din 21-04-2026

Pentru imobilul situat in judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 60817 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 64106

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PATJ, aprobată prin H.C.L. Județul CLUJ 11/2025, cu modificarea -.

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. Imobilul situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extraselor de carte funciara nr. 60817 Ciurila, respectiv nr. 64106 Ciurila.

Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public conform anexei 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 local

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 arabil, curți-construcții, conform extraselor de carte funciara nr. 60817 Ciurila, respectiv nr. 64106 Ciurila.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: "În aplicarea soluției instanței de judecată din dosarul nr. 24872/3/2024 prin care se suspenda HCL Ciurila nr. 48/2023 care aproba PUG-ul comunei Ciurila, autorizația de construire nu mai poate fi legal emisă, fiind necesară reluarea procesului de autorizare de la certificat de urbanism și întocmirea unei documentații PUZ care să stea la baza emiterii autorizației de construire".

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 :

Conform avizului de oportunitate nr. 22/01.04.2026, teritoriul este delimitat de: drumuri locale la vest și nord; parcele cadastrate la est și sud.

Amplasamentul se găsește în proximitatea zonei centrale a localității, în apropierea străzii Principale, într-o zonă rezidențială cu regim redus de înălțime în plină dezvoltare. Accesul se realizează din strada Independentei printr-un drum de acces public neasfaltat, cu cate o bandă pe fiecare sens de circulație și fără trotuare. Terenul propus a fi reglementat prin documentația PUZ, cuprinde două parcele, însumând o suprafață de 1800,0 mp, momentan libere de construcții..

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

"În aplicarea soluției instanței de judecată din dosarul nr. 24872/3/2024 prin care se suspenda HCL Ciurila nr. 48/2023 care aproba PUG-ul comunei Ciurila, autorizația de construire nu mai poate fi legal emisă, fiind necesară reluarea procesului de autorizare de la certificat de urbanism și întocmirea unei documentații PUZ care să stea la baza emiterii autorizației de construire". Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- regim maxim de înălțime propus: (S)+P+M; D+P+M; D+P+R; S+P+R; H_max_cornișă = 6.00 m; H_max_coamă = 12.00 m
- P.O.T. maxim: 30%
- C.U.T. maxim: 0,7

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: - 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;

Capacitățile de transport admise: - nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă; - se vor prezenta profilele transversale ale noilor circulații;

Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z: - se vor obține toate avizele menționate în certificatul de urbanism; - se vor realiza studii de fundamentare pentru: circulații și accese, echiparea edilitară; - se va realiza un studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse;

Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: - prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism. - documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor

H.G.nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

3.1. Restricții impuse: Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism, avizat și aprobat conform legii. Se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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

- (i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: se vor stabili prin P.U.Z.;
- (ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: se vor stabili prin P.U.Z.;
- (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;
- (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): se vor stabili prin P.U.Z.;
- (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: se vor stabili prin P.U.Z.;
- (vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): se vor stabili prin P.U.Z.;

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.): se vor stabili prin P.U.Z.;

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: se vor stabili prin P.U.Z.;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :

Se va elabora un Plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii.

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

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)
- H.C.L. Ciurila pentru lucrări pe domeniul public comunal, reglementare acces, amplasare rețele edilitare, branșamente / racorduri
- Propunere de dezmembrare parcelă în zona accesului din strada localității, în vederea reglementării profilului conform prevederilor legale în vigoare - Ordonanța nr. 43/ 1997 privind regimul drumurilor; după caz
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Studiu de fundamentare - asigurarea infrastructurii edilitare - drumuri și utilități
- Aviz amplasament alimentare electrica SC ELECTRICA SA
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate

- 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 de oportunitate favorabil nr. 22/01.04.2026
- Aviz amplasament apa-canalizare CAA
- Aviz amplasament telefonie;
- Ilustrare urbanistică

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (COMASARE PARCELE) SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, ATELIER/ CASA DE OASPETI S+P, AMENAJARE TEREN, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE

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 electrică ☐ gaze naturale ☐ salubritate ☐ canalizare
☐ alimentare cu energie termică ☐ 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)

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

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 valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Președinte,

Secretar General al Județului,

 **Alin TISE**
Președinte
Data: 12/5/2026 Ora: 10:16
Motiv: Eliberare document

 **Simona GACI**
Secretar General al UAT
Data: 11/5/2026 Ora: 07:32
Motiv: Eliberare document

Arhitect Șef,



CLAUDIU-DANIEL SALANTA

Arhitect Șef

Data: 8/5/2026 Ora: 15:12

Motiv: Eliberare document

Întocmit/Redactat



OVIDIU BUTILCA

Consilier

Data: 5/5/2026 Ora: 13:30

Motiv: Eliberare document

Achitat taxa de 26 lei, conform tranzactiei online nr. Tq0N2RHAZO7Pc9wUSp1NG din 21-04-2026

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.