

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 218 din 15.02.2024

În scopul:

Elaborare documentație PUD și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M, bazin vidanabil, acces, împrejmuire teren, bransamente și racorduri noi la rețelele de utilități urbane

Ca urmare a cererii adresate de SUCALA LAZAR, cu domiciliul în [redacted] înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 3208 din 23.01.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna CIURILA, sat SĂLICEA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extrasul de carte funciară nr. 57310 Ciurila

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Ciurila nr. 48/2023,

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:

1.1. În conformitate cu prevederile PUG comuna Ciurila, sat Sălicea și cu extrasul de carte funciară nr. 57310 Ciurila, imobilul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul constituie proprietate privată, conform extrasului de carte funciară nr. 57310 Ciurila, obținut pe bază de cerere de la OCPI. Bransamentele 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, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al comunei Ciurila, 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, profil reglementat C3 - lățimea totală 9 m

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, dar se află în zona de protecție a Sitului arheologic Sălicea punct Centru/Creasta Feleacului - P4, cod LMI CJ-I-s-A-07158, CJ-I-s-A-07160.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală a terenului este arabil, conform extrasului de carte funciară nr. 57310 Ciurila.

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

Conform PUG Comuna Ciurila - Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii - Lrs

CARACTERUL ZONEI:

Zonă mixtă tipic rurală organizată preponderent din locuințe rurale, care alternează cu servicii specifice mediului rural (într-o pondere mai mică): medicale, financiar-bancare, învățământ etc. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi.

Condiționări generale:

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelilor de gaze

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: 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.

Parcela se află în limita zonei centrale a localității Sălicea. Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Ciurila, în vigoare, pentru investiția propusă este necesară elaborarea și avizarea în prealabil a unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu.

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

Conform PUG Comuna Ciurila - Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii - Lrs

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

(1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

(a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;

(c) În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin 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:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local elaborat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 0,6 m

funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

(5) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi.

(6) Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(5) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe plansele 6. Reglementări UTR;

(6) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de față în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori. Se pot admite derogări de la alineatele (5) și (6) cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(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):

(1) Regimul de înălțime maxim admis este:

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

(b) Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

(c) Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Subsol + Parter + Etaj retras (S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfășurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

(3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul natural, situat la 12,0 m înălțime față de terenul natural; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

(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 maxim = 35%, CUT maxim = 0,7.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare):

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(h) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

(i) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri

(j) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală de 25 m;

(2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(3) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;

(5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări pe cât posibil terenul natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului

(5) Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.170;

(7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Se va elabora o documentație de urbanism faza PUD, în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUD GM-009-2000:

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

- Propunere de dezmembrare în vederea asigurarea profilului de drum C3 - lățimea totală de 9 m, conform PUG Ciurila
- HCL Ciurila pentru acces și realizarea de brânșamente / racorduri la strada localității
- 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)
- Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, pentru monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice și zonele lor de protecție
- Aviz geotehnic preliminar
- 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 DOCUMENTAȚIE PUD ȘI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII
Lucrărilor de Construire Locuință Unifamilială cu Regim de Înălțime P+M, Bazin
VIDANJABIL, ACCES, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRÂNȘAMENTE ȘI RACORDURI NOI LA REȚELELE DE
UTILITĂȚI URBANE

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

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

- Dezmembrare în vederea asigurarea profilului de drum C3 - lățimea totală de 9 m, conform PUG Ciurila
- Plan topografic vizat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație - în format analogic și digital - format.dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- H.C.L Ciurila - pentru deschidere acces și realizare bransamente/racorduri la rețelele edilitare
- Acordul vecinilor exprimat în formă autentică în cazul în care împrejurimea se realizează pe limita de proprietate
- Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, pentru monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice și zonele lor de protecție
- P.U.D. avizat și aprobat conform Legii (plan reglementări urbanistice și H.C.L. Ciurila de aprobare

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

- Studiu geotehnic verificat 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, indicii de emisii echivalente 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,

- ☒ alimentare cu energie electrică
- ☒ alimentare cu apă
- ☐ canalizare
- ☐ gaze naturale

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii prevăzute prin proiect, în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare.

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

Nu este cazul.

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Pentru Autorizația de Construire

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

PREȘEDINTE,

Alin TISE

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Simona

ARHITECT ȘEF,

Andrei

ȘEF SERVICIU,
arh.Justinian ORZA