

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 971 din 02/05/2023

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Ca urmare a cererii adresate de **KONYA ADAM**, cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada , nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **488554** din **24/04/2023**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **DRUMUL SFANTUL ION**, nr. f.nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ -, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL -,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ _____ aprobat cu ____/____; PUD _____ aprobat cu ____/____

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:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

Imobile in proprietate privata.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restrictii : zona arheologica protejata

Imobilul nu este situat in lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren arabil , conform extraselor de carte funciara

Destinația zonei : teren situat preponderent in UTR=AAPP zona de agrement pentru public/privat si o suprafata neglijabila in UTR=Vp- Zona verde - păduri în intravilan

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona in care este situat amplasamentul: nu este cazul

VP

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

(S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Subzona în totalitatea sa va fi reglementată în cadrul UTR din care face parte, prin P.U.Z. de urbanizare aferent acesteia.

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) și un P.U.D.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) promenadă, alergare

(b) odihnă

(c) călărie

(d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete.

Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” - UTR Tr - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motocicleti, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

AAPP

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicele, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțiile de utilitate publică ce

grevează teritoriului respectiv etc.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale ale străzilor vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agreement pentru public:

(a) alimentație publică;

(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);

(c) picnic;

(d) sport în aer liber;

(e) echitație;

(f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;

(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

Agreement privat:

(a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură;

(b) petrecerea timpului liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agreement pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agreement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;

(b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);

(c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului pentru public;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Agreement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. REGIMUL TEHNIC:

S=7000 mp

VP

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agreement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră,

asemănătoare ca imagine aleiilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. = 0 %

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

P.O.T. = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. = 0

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

C.U.T. = 0

AAPP

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Agrement pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

Agrement privat:

Se conservă în general actuala structură parcellară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces;
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m;
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp.

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

Agrement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

Agreement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Agreement privat:

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Agreement pentru public:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agreement privat:

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente.

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcaje:

Agreement pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Agreement privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Agreement pentru public:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Agreement privat:

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Agreement pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agreement privat:

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Agreement pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Acord privat:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Acord pentru public:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Acord privat:

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Acord pentru public și privat:

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Acord pentru public:

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Acord privat:

C.U.T. Maxim = 0,1

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014

Se solicita elaborare PUZ - construire ansamblu de unitati de cazare si functiuni conexe

Parcela generatoare ale studiului este inscrisa in CF nr. 343031 cu nr. cadastral 343031, Parcela este situata partial in UTR=Vp iar, conform Conditionari primare - Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

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

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONF. LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA "

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: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO), EMAIL: OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592**

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 ai 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, 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:

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, 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;

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 stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

- Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z.

- Aviz Arhitect-Șef pentru P.U.Z.;

- Aviz amplasament deținători rețele de apă - canalizare;

- Aviz amplasament deținători rețele de gaz;

- Aviz amplasament deținători rețele de electricitate;

- Aviz amplasament deținători rețele de telecomunicații

- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj;

- Act de reglementare pentru Protecția Mediului

- Aviz Poliția Rutieră

- Aviz Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța circulației

- cererea pentru aprobarea documentației în Consiliul Local se va semna de către toți proprietarii imobilelor reglementate prin studiu de urbanism

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):

- Documentația pentru avizul de oportunitate se întocmește potrivit art.32 alin (3) din Legea 350/2001

- Documentația de urbanism faza P.U.Z. conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- plan topografice vizat de OCPI, plan de încadrare în zona și plan de situație în format analogic și digital cu inventar de coordonate Stereo 70 și proces verbal de recepție pentru PUZ

- studiu geotehnic

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

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.

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

- taxa RUR pentru PUZ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL,
Aurora Bosca

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Lolos Claudia

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: **77** lei, conform Chitanței nr. **5235919** din **05/04/2023**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 05 / 05 / 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Întocmit,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.