

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
PREȘEDINTE
Nr. 1636 / 2022

Ex beu
Spre știință:
comuna JICHISU DE JOS

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 88 din 26.01.2022

În scopul:
ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE, P.U.Z. SI D.T.A.C. ÎN SCOPUL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Ca urmare a cererii adresate de CICEO MARCEL, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul CLUJ-NAPOCA, cod poștal, strada Borhanciului, nr. 16, bl. 2, sc., et. 2, ap. 6, telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 1636 din 14.01.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna JICHISU DE JOS, sat SIGAU, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extras de carte funciară nr. 50069 Jichișu de Jos, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Jichișu de Jos nr. 57/1999, prelungită cu Hotărârea Consiliului Local Jichișu de Jos nr. 27/2015

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 Jichișu de Jos, Sat Șigău, imobilul este situat în extravilanul satului Șigău, Comuna Jichișu de Jos.

1.2. Imobilul este proprietate privată, conform extrasului de carte funciară de informare nr. 50069 Jichișu de Jos.

1.3.

1.3.1. Servituți care afectează terenul- nu e cazul.

1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu e cazul.

1.3.3. Zona de utilități publice - zona de utilitate publică a drumului local.

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Folosința actuală a terenului este arabil, conform extrasului de carte funciară de informare nr. 50069 Jichișu de Jos.

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

Teren în extravilan - teren arabil în extravilan

Utilizări permise: conform Legii 50/1991: împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice; organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote; lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

Utilizări interzise: sunt interzise toate activitățile care nu sunt compatibile cu destinația zonei

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Jichișu de Jos.

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;

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: se vor stabili prin P.U.Z.

(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: 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, energie electrică, etc.): zona dispune de rețele de energie electrică.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: accesul se realizează din drumul local existent.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

În vederea introducerii terenului în intravilan, precum și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, reglementarea acceselor precum și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT) se va elabora un Plan urbanistic zonal avizat și aprobat conform legii. Această documentație se va elabora NUMAI în urma unui aviz de oportunitate întocmit de către structura de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj și aprobat de către președintele Consiliului Județean Cluj, în conf. cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- cu modificările și completările ulterioare.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

Ulterior obținerii avizului de oportunitate, se va elabora o documentație de urbanism faza PUZ în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ GM-010-2000.

Pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUZ, se vor obține/realiza următoarele avize, acorduri, studii etc.:

- Avizul de oportunitate favorabil
- Aviz amplasament S.C. Electrica S.A.
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean – Serviciul Rutier
- H.C.L. Primăria Comunei Jichișu de Jos – pentru creare acces nou și realizare bransamente/racorduri la rețelele edilitare în zona străzii localității
- Aviz MADR privind clasa de calitate a terenurilor ce urmează să fie introduse în intravilan
- Aviz A.N. Apele Române A.B.A. Someș Tisa
- Act de reglementare emis de Autoritatea Competentă pentru Protecția Mediului
- 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) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în specificul arhitecturii locale
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.
- Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj; acesta se va emite anterior aprobării PUZ prin HCL Jichișu de Jos

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:
ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE, P.U.Z. SI D.T.A.C. ÎN SCOPUL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

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, 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):*

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

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):*

- 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.

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

- H.C.L. Jichișu de Jos de aprobare P.U.Z. avizat
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af
- Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există
- Verificator tehnic

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 prevazute 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

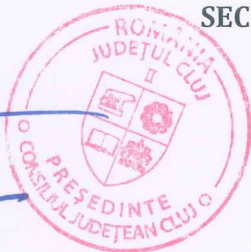
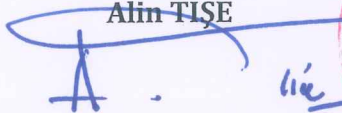
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Pentru Autorizație de Construire;
- Pentru Timbru de arhitectură ;
- Dovadă înregistrare OAR;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE



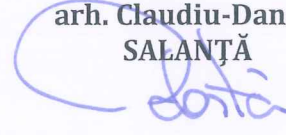
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Simona GACI



ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ



ȘEF SERVICIU,

Întocmit/Redactat
HAIZER RAUL



Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

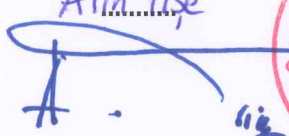
**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 26.01.2023, până la data de 26.01.2024

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

PREȘEDINTE,

Alin Tișe



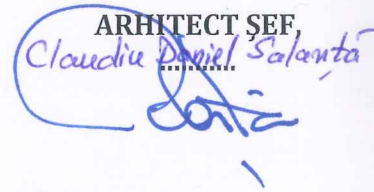
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Simona Gaci



ARHITECT ȘEF,

Claudiu Daniel Salanță



Întocmit/Redactat

R. Haizer

Data prelungirii valabilității 06.01.2023

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

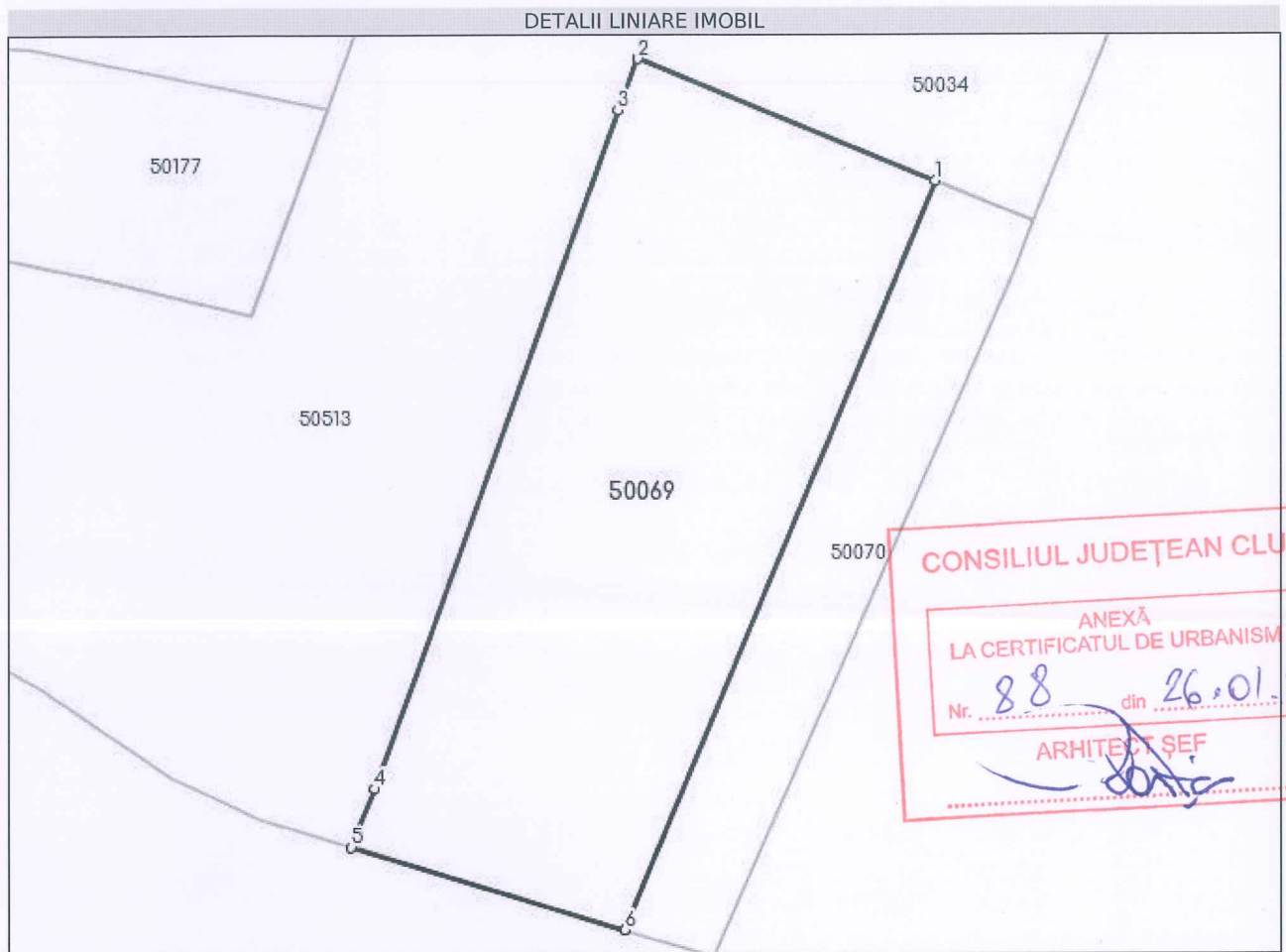
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50069	4.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.300	-	-	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	42.273
2	3	7.269
3	4	94.459
4	5	8.242
5	6	37.446
6	1	106.376