

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
[autoritatea administrației publice emitente^{*)}]
Nr. 163592 din 08.09.2009_

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3294 din 08.09.2009

În scopul: construire 219 imobile P+M/ D+P+M cu destinația locuințe individuale, schimbare destinație regim juridic, parcelare teren, realizare drumuri,, amenajări exterioare, sistematizare verticală, țprejmuirea proprietății, accese și circulații interioare carosabile și pietonale, amenajarea unui imobil P+2E cu destinația primărie de cartier și spații administrative, amenajarea unui imobil P cu destinația grădiniță, amenajarea a 2 imobile P și P+1E cu destinația spații comerciale, amenajarea unui imobil P+3E clădire existentă reabilitată, imobil P/P+1E cu destinația cafenea, sală de fitness și vestiare ce deservesc terenurile de sport, teren de baschet, teren de fotbal, 2 terenuri de tenis, 1 loc de joacă pentru copii, 47 locuri de parcare ce deservesc zona de agrement de pe malul lacului, rețele interioare gaz, apă, canalizare, energie electrică, curenți slabi, racorduri și bransamente apă canalizare, gaz, energie electrică, telefonie

Ca urmare a Cererii adresate de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE prin MUNTEAN FLAVIUS ; SC GRUP TAURUS DEVELOPEMENT -investitor cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Neagra, nr. 1, ap. 1, telefon/fax 0264-599011, e-mail _____ înregistrată la nr. 163592 din 13.08.2009.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, zona Râțul bivoliilor f. nr. sau identificat prin nr. cad. 251584, 251585, 251586 și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; PUZ Gheorgheni Est-Cartodrom ansamblu imobiliar pentru MAPN aprobat cu 377/11.08.2009; 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:

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

Imobil în proprietatea Statului Român, în folosința corpului VI Armată, ca terenuri pentru exerciții militare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren

DESTINAȚIA ZONEI : - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în noile extinderi.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. În funcție de condițiile geotehnice, se pot realiza construcții terasate.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul C.U.T. a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri. Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic următoarele utilizări : activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate ; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitate en gros; depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ; activități productive care utilizează pentru depozitate și producție terenul vizibil din circulațiile publice ; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de

terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Încadrat în zona de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = LM4 conform PUZ aprobat

POT max= 35% CUTmax = 1 conform PUZ aprobat

S= 127.429,87mp

Art. 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (dimensiuni minime): front de 8m și Smin= 150mp- pt. regim de construire înșiruit; front de 12m și Smin=250mp- pentru regim de construire cuplat; front de 14m și Smin= 350mp-pentru regim de construire izolat.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 m pentru a permite în viitor parcare - în față - a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ A PARCELELOR:

- clădirile vor fi retrase cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înal față de teren, dar nu mai puțin de 3 m, respectiv 2m, față de limitele laterale, funcție de tipul de parcelă, față de limitele laterale, și cu înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin 3 m, față de limita posterioară.

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: - distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art. 9 - STAȚIONAREA AUTO: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcări suplimentare.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: P+2E (10 m la cornișă). Clădirile de dotări servicii au un regim de înălțime de până la P+3E.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile la care se interzice folosirea azbocimentului și a tablei albe strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: în mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică.

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat ;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile și în circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. .

Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite împermiabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art. 14 - ÎMPREJMUIRILE: vor fi de max. 2,2 m și min. 1,8 m din care un soclu opac și o parte transparentă din fier, lemn sau plasă metalică, dublate cu gard viu; între proprietăți împrejmuirile vor fi opace, de 2,2 m înălțime.

NOTĂ :

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, Ordonanța nr.27/2008, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. D.T..A.C. se va întocmi, semna, verifica și aviza conform legislației în vigoare.

3. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnături, ștampile și tabelul cu indicatori, în original.

Tabelul cu indicatori va conține și modul de calcul al POT și CUT, conform Ordonanței nr.27/2008.

4. Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.

5. Se va respecta H.C.L.nr.539/2006 privind numărul necesar de parcări, în condițiile prevăzute la Art. 9.

6. Se vor realiza cu prioritate rețelele edilitare și căile de acces rutier, și ulterior construcțiile și amenajările exterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare DTAC construire 219 imobile P+M/ D+P+M cu destinația locuințe individuale, schimbare destinație regim juridic, parcelare teren, realizare drumuri, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuirea proprietății, accese și circulații interioare carosabile și pietonale, amenajarea unui imobil P+2E cu destinația primărie de cartier și spații administrative, amenajarea unui imobil P cu destinația grădiniță, amenajarea a 2 imobile P și P+1E cu destinația spații comerciale, amenajarea unui imobil P+3E clădire existentă reabilitată, imobil P/P+1E cu destinația cafenea, sală de fitness și vestiare ce deserveșc terenurile de sport, teren de baschet, teren de fotbal, 2 terenuri de tenis, 1 loc de joacă pentru copii, 47 locuri de parcare ce deserveșc zona de agrement de pe malul lacului, rețele interioare gaz, apă, canalizare, energie electrică, curenți slabi, racorduri și bransamente apă canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
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:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 9B

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 al 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
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:

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

- **Aviz Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (C.T.A.T.U.) nr. 129513/43/560/02.07.2009**
- **Primarie - Directia tehnica - Serviciul sigurantei circulatiei urbane si retele edilitare**
- **H.C.L. nr. 377/2009 pentru PUZ**

PENTRU RACORDURI SI BRANSAMENTE:

- **Avize: S.C. Electrica S.A., S.C. Compania de Apa Somes S.A., E.ON Gaz**
- **Primarie - Directia tehnica - Serviciul sigurantei circulatiei urbane si retele edilitare și Serviciul administrare cai publice**

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:

d.4) studii de specialitate:

- **plan reglementari P.U.Z. cu viza secretariat C.T.A.T.U.**
- **studiu geotehnic**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- **timbrul arhitecturii**
- **organizare de șantier**
- **foraje geo**

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

Primar
Sorin Apostu



Secretar,
Aurora Farmure

Director executiv,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: **scutit**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.09.2009.

Șef serviciu, **Eugeniu Horodnic**

Întocmit, **A Mitrea**

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, _____
Arhitect-șef, _____	Director executiv, _____
Șef serviciu, _____	

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct**.
