

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 157 din 10/02/2022

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE  
COLECTIVE, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE**

Ca urmare cererii adresate de<sup>1)</sup> **POP VASILE CNP 1711201120670 pentru SOCIETATEA DE  
CARITATE "BLYTHWOOD" FLORESTI, CAMPEAN TEOFIL** cu domiciliu în județul CLUJ  
Municipiul CLUJ NAPOCA satul sectorul - cod poștal strada ALEEA GODEANU nr. 1 bl. 9 sc. III et. - ap.  
22 tel: 0722133370 e-mail: - înregistrată la nr. 2690 din 05/11/2020,

pentru imobilul - teren și construcții - situat în județul CLUJ Comuna Apahida satul Sannicoara, Cod  
postal 407042 , zona , strada FERROVIARILOR nr. FN bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin<sup>3)</sup> **PLAN DE  
INCADRARE IN ZONA, PLAN DE SITUATIE, CF Nr. 65137-APAHIDA, Nr. cad 65137, CF Nr. 57175-  
APAHIDA, Nr. cad 57175, CF Nr. 65138-APAHIDA, Nr. cad 65138**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / , faza PUG, aprobată prin hotărârea  
Consiliului local nr.20 / 31/03/2005

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

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida terenul este situat în intravilanul  
localității Sannicoara iar suprafața de 1.270 mp în extravilan de Dezmir și aparține domeniului  
privat al persoanelor fizice și juridice, conform CF Nr. 65137-APAHIDA, Nr. cad 65137, CF Nr.  
57175-APAHIDA, Nr. cad 57175, CF Nr. 65138-APAHIDA, Nr. cad 65138

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: fâneată, arabil, pasune

Destinația stabilită prin PUG localitatea Sannicoara: locuințe și funcțiuni complementare UTR  
Le7 și extravilan de Dezmir

#### 3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața parcelei=2400+2013+4487=8900 mp din care 7630 mp în intravilan de Sannicoara și 1.270  
mp în extravilan de Dezmir.

Terenul de 1.270 mp situat în extravilanul localității Dezmir se va dezmembra și se va amenaja  
spațiu verde.

Conform aviz de oportunitate nr. 01/2022 documentația PUZ care se va întocmi va ține seama de  
următoarele:

Limita teritoriului studiat : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind  
amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare , limita  
teritoriului studiat se poate restrânge în acest caz la parcelele pe care petentul dorește să  
promoveze investiția . P.U.Z. se va întocmi pentru parcele alăturate și pentru calea de acces până  
la cel mai apropiat drum public – ÎN SITUAȚIA DE FATA, SE VOR STUDIA SI CAILE DE  
ACCES PUBLICE ADIACENTE, RESPECTIV CONEXIUNILE CU STR. AVIATORILOR, STR.  
METEOR, STR. FERROVIARILOR. Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de  
planuri realizate pe bază de suport topografic vizat O.C.P.I. Cluj. În cazul în care bransarea  
ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în cadrul perimetrului definit , se va extinde zona  
de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află rețele edilitare existente ce se pot  
extinde , sau din care se poate prevedea bransarea . SE VA AVEA ÎN VEDERE CA EXTINDEREA  
RETELELOR EDILITARE PANA LA AMPLASAMENTUL STUDIAT, PRECUM SI



EVENTUALE MODIFICARI ALE CAPACITATILOR ACESTORA, IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE, SE VA FACE PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare : 1) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 , în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor , conformarea drumurilor , asigurarea acceselor .

-Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile : În acest scop se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (aliniera la stradă a clădirilor , cota precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale: retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei). **TERENUL STUDIAT ARE FRONT LA 3 STRAZI PUBLICE . PRIN PROIECT , SE PROPUNE CREEREA UNEI REȚELE DE DRUMURI CARE VA ASIGURA LEGATURA FUNCTIONALA INTRE CELE 3 STRAZI . ANSAMBLUL DE LOCUINTE PROPUȘ CUPRINDE ATAT LOCUINTE COLECTIVE CAT SI LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE. DE ASEMENEA SE PROPUNE AMENAJAREA UNUI SPATIU VERDE PENTRU RECREERE , CE SE VA AMENAJA CA SI LOC DE JOACA ( PARC). SE PROPUNE URBANIZAREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE 8900 MP. AVAND IN VEDERE CARACTERUL ZONEI ( LOCUINTE INDIVIDUALE , CU FOARTE PUTINE SPATII PUBLICE) , SE RECOMANDA REZERVAREA SI AMENAJAREA LA PARTERUL CLADIRILOR COLECTIVE , A UNOR SPATII PENTRU COMERT SI SERVICII, COMPATIBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIT.**

Intrucat zona studiata este inclusa in UTR de locuinte (Le7) , se propune adoptarea regulamentului aferent acestei zone.

Indicatori maximali preconizati:

P.O.T. max. prop = 35 %

C.U.T. max prop = 1.20

Regim maxim de inaltime : D+P+2E. – inaltime max . – CU AVIZUL AUTORITATII AERONAUTICE CIVILE ROMANE

Spatii verzi plantate : min. 15 % din suprafata studiata

- Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z.: zona de locuințe și dotări complementare , zona căilor de comunicații , zone cu alte destinații , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute , cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzonele . Se vor institui pentru obiectivele imposibil de reglementat în această fază , după caz , interdicții de construire până la aprobare P.U.Z . Se vor prevedea zone de depozitare a deșeurilor menajere, (cf normative), zone de recreere, spatii verzi.

-Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete privind canalizarea menajera: Intrucat se propune construirea unui ansamblu de locuinte individuale si colective, solutia de canalizare pentru intregul ansamblu va fi de racordare la canalizarea menajera existenta. De asemenea , se va reglementa si scurgerea apelor pluviale din incinta . PRIN PROIECT SE VA PROPUNE UN SPATIU COMUN DE DEPOZITARE DESEURI MENAJERE, LA CARE SAAIBA ACCES AUTO SERVICIUL DE SALUBRITATE, AMENAJAT PENTRU COLECTARE SELECTIVA.

-Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces :

1) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la R.G.U. (H.G. nr.525/1996 ).

2) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban .

3) Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent

4) În caz că totuși condiția de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 , prin amenajarea ritmică de supralărgiri pentru depășire și platformă de întoarcere la capătul fundăturii . IN CAZUL IN CARE SE VOR CREA NOI CAI DE ACCES PENTRU CARE SE INTENTIONEAZA TRECEREA ULTERIOARA IN DOMENIUL PUBLIC,



ACESTEA VOR PUTEA FI PREDATE DOAR INTR-O FAZA IN CARE SUNT MOBILATE CU UTILITATI SI MODERNIZATE (ASFALTATE).

Receptia imobilelor se realizeaza doar ulterior realizarii tuturor lucrarilor de infrastructura ( drumuri, utilitati)

- Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor : Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități .

- De asemenea , se vor evidentia zonele care devin publice ( drumuri, parc, etc..)

-Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă : Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă ; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice , în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare .

- cladirile propuse in vecinatatea imobilelor existente vor avea un regim de inaltime rezonabil, (max. 2 nivele peste nivelul constructiilor existente si se va tine cont de faptul ca amplasamentul este situat in zona de servituti aeronautice). In interiorul incintei, regimul de inaltime se va stabili din concepte urbanistice.

Documentatia pentru obtinerea Autorizatiei de construire se va prezenta conform continutului cadru din Anexa 1 la normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicata.

Se vor respecta prevederile HG. nr. 525/1996 republicata, Legea nr. 350/2001 modificata, Ordonanta nr. 64/2010, Codul civil precum si toate legile, normativele si hotararile Consiliului local care reglementeaza amenajarea teritoriului si construirea in zona.

Planul de situatie necesar autorizarii lucrarilor, va fi intocmit pe suport topografic vizat de O.J.C.P.I. Cluj, la una din scarile 1:2000, 1:1000, 1:500.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/întrucât:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE**

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONTRUIRE / 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/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ**  
**STR. DOROBANTILOR, NR. 99, CLUJ-NAPOCA**

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 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 are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 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.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:

Alte avize/acorduri

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input checked="" type="checkbox"/> AVIZ DE PRINCIPIU APA CANAL
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input checked="" type="checkbox"/> AVIZ DE PRINCIPIU ENERGIE ELECTRICA
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input checked="" type="checkbox"/> AVIZ DE PRINCIPIU GAZE NATURALE
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input checked="" type="checkbox"/> PROIECT DE COLECTARE APE PLUVIALE

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

☒ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

☒ AVIZ CONSILIUL LOCAL APAHIDA PT. APROBARE PUZ

☒ DOCUMENTATIE PUZ

d.4. Studii de specialitate

☒ STUDIU GEOTEHNIC  
VERIFICAT AF

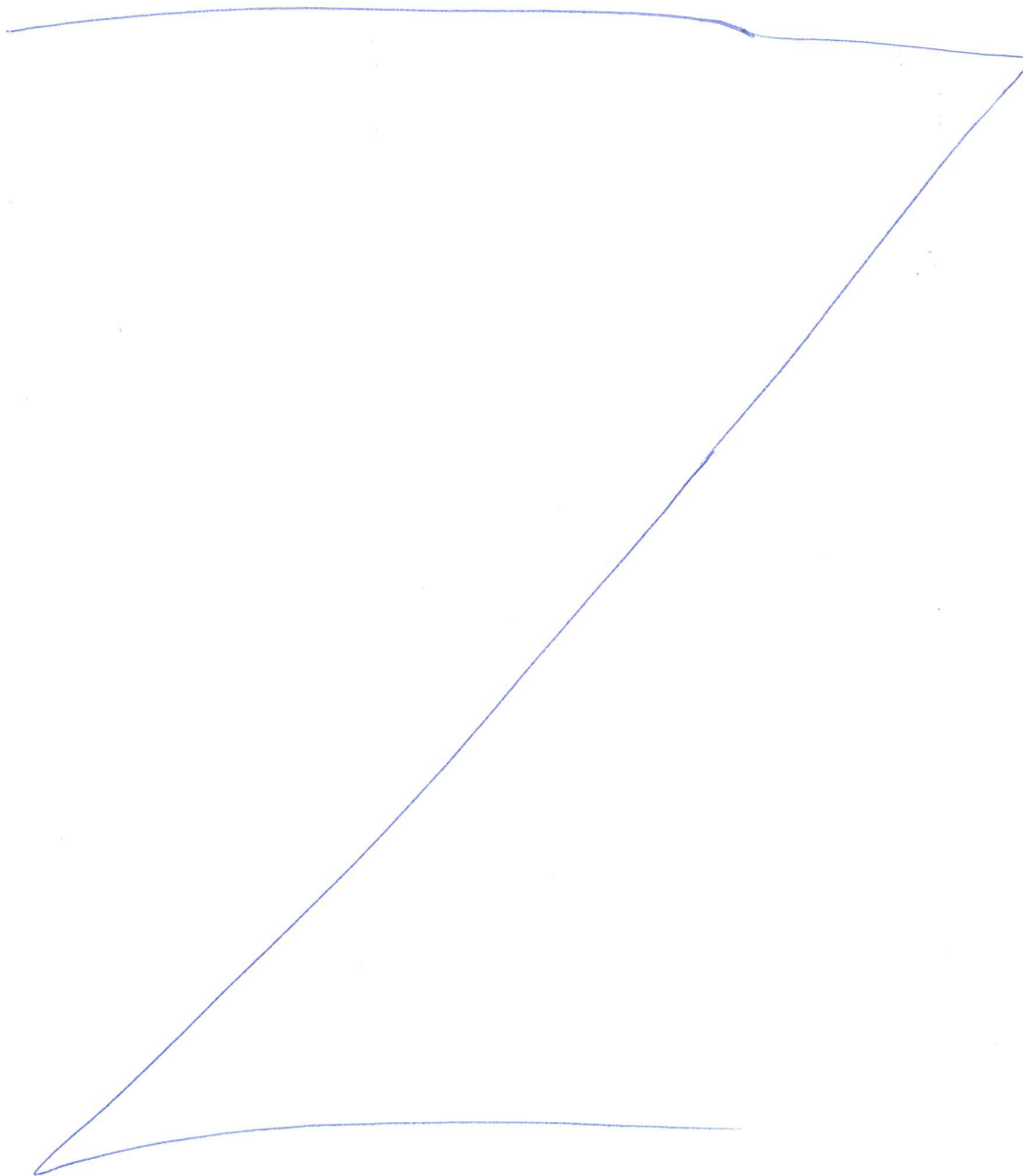


- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului  
f) Dovada privind achitarea taxelor legale

*Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)*

-

*me*





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

**PRIMAR**  
**GRIGORE FATI**



**SECRETAR GENERAL**  
**Jr. ALEXANDRU DAVID**

L.S.

Întocmit de  
**MARIANA MUNTEAN**



pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

**Ing. IULIU MIRZA**



Achitat taxa de **93 lei**, conform **chitantei nr. 7000907** din **21/01/2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** 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 \_\_\_\_\_ 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**

\_\_\_\_\_

L.S.

Întocmit de

\_\_\_\_\_

pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

\_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.