

ROMÂNIA

Județul Cluj

Consiliul Județean Cluj

Nr. CECU/1071/2025 din 16-06-2025

Spre știință:

Primaria Suatu

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul:

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE ATELIER AUTO, IMPREJMUIRE
TEREN, REALIZARE ACCES**

Ca urmare a cererii adresate de CSETE IOAN, identificat prin serie CJ, nr. 578226, cu domiciliul / sediul în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Cluj-Napoca, satul -, sectorul -, cod postal 400336, strada GURGHIU, nr. 1, bl. -, sc. 2, et. 4, ap. 37, telefon/fax 0745662775, email dan.stefan.adace@gmail.com, în calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -, înregistrată la nr CECU/1071/2025 din 16-06-2025

Pentru imobilul situat în
județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Suatu, identificat prin CF nr. 50567

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Suatu 2/2000, cu modificarea H.C.L. Suatu 83/2022.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

- 1.1. În conformitate cu prevederile P.U.G. Comuna Suatu, imobilul este situat în intravilanul satului Suatu, comuna Suatu.
- 1.2. Branșamentele și racordurile la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Suatu - strada localității, conform anexei nr. 72 la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj 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: 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: -
- 2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:
Zona de locuit și funcțiuni complementare (L):
funcțiuni dominante: locuire; producție agricolă;



funcțiuni complementare: comerț alimentar și nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică; circulație pietonală și carosabilă; spații verzi de protecție; anexe gospodărești; adăposturi pentru animale; amenajări de echipare edilitară;
utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile RLU;
utilizări interzise: locuințe în blocuri; spații de producție sau prestări servicii care, prin tehnologia utilizată, pot produce fum, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante, ori alte substanțe poluante;
2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Suatu.
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) Amplasarea construcțiilor se realizează cu încadrarea în tipologia existentă astfel:

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate:

Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;

Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;

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

Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil; Față de limita posterioară se asigură o retragere minimă 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:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

(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):

În toate unitățile teritoriale de referință cu funcțiunea de locuire sau asimilată acesteia - Regimul de înălțime admis este:

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

- Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

- Cu condiția elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de

Detaliu) se poate admite încă un nivel (etaj);

(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: 30 %

CUT maxim: 0,6

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor:

În toate unitățile teritoriale de referință cu funcțiunea de locuire sau asimilată acesteia – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- o suprafață minimă a parcelei mai mare sau egală cu 1.000 mp ;
- frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcellarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- față de condițiile de mai sus se admit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism, de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- pentru parcelele existente la momentul aprobării prezentei modificări și care nu respectă condiționările de mai sus autorizarea construcțiilor este posibilă doar ulterior elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu);

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): în conformitate cu P.U.G. Suatu, în zonă există rețele de energie electrică, apă, canalizare și telefonie;

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

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :

Se va elabora o documentație de urbanism 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:

- 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)
- aviz geotehnic preliminar conform Normativ NP074 2022
- 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
- HCL Suatu pentru realizare acces nou
- acordul vecinilor pentru realizarea unei construcții cu o altă destinație decât cea a clădirilor învecinate și în cazul în care împrejmuirea se realizează pe limita comuna de proprietate
- P.U.D. se va supune aprobării prin H.C.L. Suatu ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al județului Cluj

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

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE ATELIER AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE ACCES

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 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 (2 exemplare originale):

[X] D.T.A.C [X] 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):

☐ alimentare cu apa ☐ alimentare cu energie electrica ☐ gaze naturale ☐ salubritate ☐ canalizare
☐ alimentare cu energie termica ☐ telefonizare ☐ transport urban ☐ alte avize

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

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 PUD/DTOE/DTAC (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.
- contract pentru transport deseuri din construcții

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

- PUD avizat și aprobat conform legii, inclusiv HCL Suatu de aprobare PUD
- studiu geotehnic verificat la cerința Af/Ag
- verficator tehnic;
- 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, indicele de emisii echivalent CO₂, consumul total specific de energie din surse regenerabile

D.T.A.C. va cuprinde soluțiile de asigurare, branșare 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,
x alimentare cu energie electrică
x alimentare cu apă
x 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);

Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Pentru Autorizație de Construire

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

Președinte,

Secretar General al Județului,

Arhitect Șef,

Întocmit/Redactat

Achitat taxa de 45.66 lei, conform tranzactiei online nr. 2JRfQHod5-nelYA7xX1TI din 16-06-2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin poșta electronică.

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