

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 2101 din 02.12.2024

În scopul:
P.U.D. ȘI D.T.A.C. CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

Ca urmare a cererii adresate de PASC PAULA ALEXANDRA, cu domiciliul în județul Cluj, comuna IARA, sat IARA, cod poștal, nr. 302, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 42977 din 21.10.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Cluj, comuna IARA, satul IARA, cod poștal, nr., bl., sc., et., ap. identificat prin extras de carte funciară nr. 53099 Iara, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism:
faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Iara nr. 54/2024,

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 P.U.G. Comuna Iara și cu avizul Primăriei Iara nr. 7884/2024, înregistrat la Consiliul Județean Cluj cu nr. 43434/2024, imobilul este situat în intravilanul comunei Iara, sat Iara.

1.2. Imobilul este proprietate privată, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 53099 Iara.

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: a drumurilor și a rețelelor tehnico-edilitare.

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: arabil, conform extras de carte funciară nr. 53099 Iara.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: U.T.R. UID - Zona unitatilor industriale si de depozitare

Zona se compune din terenurile ocupate cu activitati productive de bunuri si servicii, cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice, pentru industrie, distributie si comercializare, activitatilor de mica industrie, activitatilor industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanala, industriei usoara, depozite, prestari servicii anexe complementare sau care sustin activitatea de baza si infrastructura tehnico edilitara necesara functionarii acestora. Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profiluri industriale diferite sau in profiluri de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

Conditionari generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricărui tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervensiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervensiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și

deparazitarea fondului construit valoros. Interventiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcela întreaga în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea sarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în plan de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului ef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor

se va face cu respectarea restricțiilor specifice,

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau

antropice - de eroziune/torentialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep siroire/spalare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe plan de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.

- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice;

- în zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.

- în zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura conform Codului Silvic.

Servituti

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes

public. Identificarea acestora se va face in baza studiilor de fezabilitate. Amenajarile de imbunatatiri funciare, sistemele de irigatii sau desecare si drenaj si lucrarile de aparare impotriva inundatiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publica, in conditiile legii. Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in PUG - plansa de reglementari.

- Suprafata de teren necesara realizarii pozelelor cailor de comunicatie stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarata de utilitate publica si va fi transferata in domeniul public, anterior autorizarii.

- Constructii cu functiune industriala, nepoluante (unitati cu capacitate mica/medie de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, furn, gaze toxice sau iritante etc.) care asigura distantele minime de protectie sanitara stabilita, fata de locuinte si alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spatii administrative, platformele si spatiile de depozitare a garaje pentru masini agricole, utilaje, mici ateliere, spatii pentru cazare (locuinte de serviciu si/sau interventie), statii de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale si statii de epurare de tip modular (containerizate), care asigura distantele minime

de protectie sanitara stabilite fata de perimetre protejate;

- Constructii necesare functiunii, platformele si spatiile de depozitare utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, statii de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale si statii de epurare de tip modular (containerizate), care asigura distantele minime de protectie sanitara stabilite fata de perimetre protejate;

- Amenajari si lucrarilor tehnico-edilitare, necesare desfasurarii activitatii de baza, echipamente pentru dotari edilitare, spatii de colectare a deseurilor menajere, amenajari si constructii pentru circulatii pietonale si carosabile, modernizarea si reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol si alte amenajari destinate spatiului public,

- Amenajari si lucrarilor tehnico-edilitare aferente functiunii de baza si functiunilor complementare precum: locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna, spatii verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotari edilitare, spatii de colectare a deseurilor menajere, amenajari si constructii pentru circulatii pietonale si carosabile, modernizarea si reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol si alte amenajari destinate spatiului public.

Utilizari admise cu conditii

- Autorizarea constructiilor noi se face in urmatoarele conditii:

- o sa nu produca poluare de orice tip (inclusiv acustica) peste normele admise;

- o sa respecte normele in vigoare privind sanatatea populatiei, sanitar veterinare si siguranta alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protectie sanitara;

- Locuinte de serviciu cu conditia ca acestea sa nu depaseasca un procent de 10% din suprafata desfasurata a functiunii principale de servicii si sa fie destinate exclusiv angajatilor;

- In zona drumurilor publice cuprinzand ampriza, faziile de siguranta si faziile de protectie, se pot autoriza, in conditiile stabilite prin avizul/autorizatia administratorului drumului:

- o retelele si instalatiile tehnico-edilitare necesare functionarii drumului: canalizare pluviala si drenaje, iluminat public, semnalizari luminoase rutiere, retea de stropit spatii verzi, retea energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii si altele asemenea;

- o retelele si instalatiile tehnico-edilitare necesare locuintelor, anexelor acestora si dotarilor social-culturale, precum retelele de distributie sau colectare pentru apa, energie electrica, telefonie, gaze, termoficare si canalizare pluviala, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, statii de pompare, guri de scurgere si altele asemenea;

- o statii de alimentare cu energie electrica, panouri fotovoltaice si alte instalatii pentru energie regenerabila;

- o constructiilor si panourilor publicitare;

- Amplasarea lucrarilor edilitare se va face subteran ori de cate ori este posibil punct de vedere tehnic, in sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalatii grupate sau in comun, cand instalatiile subterane sunt intr-o galerie circulabila.

- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevazute galerii pentru amplasarea retelelor si vor fi adaptate cerintelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilitati.

- Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se incadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute la parametrii actuali. Constructiile existente au obligatia conformarii la cerintele de sanatate prin realizarea unui studiu de impact asupra sanatatii populatiei care sa stabileasca zona de protectie sanitara necesara;

- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Conditii de acces i circulatie” si a „Caracteristici ale parcelelor”.

Utilizari interzise

- Exploatare si ferme agricole, constructii cu functiunea de anexe gospodare si ale exploatare si fermelor agricole, constructii industriale si alte tipuri de constructii care nu asigura zona de protectie sanitara si/sau creeaza disconfort pentru locuinte si/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrari, amenajari, instalatii care pun in pericol sau pot sa deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apa, digurile, canalele, barajele i alte lucrari hidrotehnice sau de imbunatatiri funciare.
- Facilitati sau instalatii care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinatate, in timpul functionarii lor normale si in caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizari decat cele enuntate la utilizari admise i utilizari admise cu conditionari sau asimilabile acestora precum i orice activitate, lucrare care sa conduca la deteriorarea calitatii apei.
- Lucrari de terasamente si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desfiintarea sau alterarea lucrarilor de imbunatatiri funciare;
- Realizarea de iazuri si a altor amenajari de retentie a apelor fara avizul Apelor Romane;
- Reparatie capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare.
- Locuinte de orice tip cu exceptia locuintelor de serviciu admise cu conditionarile prevazute la pct. 2.2.

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

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau judetean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasarea, orientarea i configurarea constructiilor se vor inscrie in tipologia specifica functiunii si vor respecta atat prevederile Codului Civil, cat si legislatia specifica aplicabila functiunii. Cladirile sau partile de cladiri existente ce nu se ncadreaza in prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar mentinute in parametrii actuali.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

o suprafata minima a parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1500 mp;

o frontul la strada sa fie de minim 20 metri;

o sa aiba forma regulata.

- Constructiile cu functiuni industriale se pot realiza doar daca parcelele pe care urmeaza sa fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru interventii in caz de incendiu, dimensionat;

- Se permit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia respectarii fluxurilor tehnologice existente si asigurarii accesului public nestingherit al ma inilor de interventie;

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Se va respecta o retragere minim 13 m din axul drumului national, 12 m din axul drumului judetean, de 10 m din axul drumului comunal si de 8 m in cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;

- Constructiile se vor retrage cu cel putin 15,0 m fata de locuinte;

- in cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se invecineaza cu spatiul public.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Constructiile noise vor retrage fata de toate limitele laterale si fata de limita posterioara cu minim 5,0 m dar nu mai putin de 15,0 m in cazul in care limita/ele se invecineaza cu locuinte;

- in cazul parcelelor de colt limitele opuse laturilor care se invecineaza cu spatiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavand limita posterioara;

- in functie de tipologia existenta, constructiile vor respecta retragerile constructiilor invecinate fata de limita posterioara de proprietate cu respectarea unei retrageri de minimaltimea constructiei, masurata la strea ina sau corni a, in punctul eel mai 1nalt, dar nu mai putin de 5 m;

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleia i parcele se va face, in functie de

caracteristicile

i destinatia acestora, cu respectarea distantelor prevazute in normele de sanatatea populatiei, sanitar veterinar i stingerea incendiilor, in vigoare;

- Anexele gospodare ti care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distantelor prevazute in normele de sanatatea populatiei i sanitar-veterinar in vigoare;

Conditii de acces si circulatii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situata tot in zona agricola sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinatia de locuinte;

- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public in mod direct sau prin servitute de trecere legal instituita, conform Codului Civil, peste maxim o parcela, cu o latime minima de 10 metri;

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilitati,

Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilitati;

Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu exceptia te iturii bordurii. Realizarea echiparii edilitare necesare pentru asigurarea functionarii cu normele in vigoare privind igiena i protectia mediului este obligatorie. Este interzisa deversarea apelor uzate si pluviale in paraie

Stationarea vehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va face exclusiv in interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare la 500 mp suprafata desfasurata a constructiilor; Constructiile cu functiuni productive vor fi prevazute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje si platforme de incarcare/descarcare; Necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale in vigoare;

- Se accepta amenajare 'in zona drumurilor publice a unor spatii de stationare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite si/sau inierbate;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia

'inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m. Parcarea si stationarea autovehiculelor si atelajelor, 'in zona drumurilor publice, se va face exclusiv in afara platformei carosabile a acestora, in spatiile special amenajate la o distanta de minim 5 m fata de ferestrele locuintelor.

Inaltimea maxima a cladirilor

- Pentru constructiile cu functiunea de anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole regimul de inaltime admis este:

o Demisol + Parter+ Mansarda (D+P+M);

o Subsol +Parter+ Mansarda (S+P+M);

- Inaltimea maxima a constructiilor, masurata 'in punctul cel mai 'inalt, nu va depasi 11,0 m; Niciun element al constructiilor sau instalatiilor nu va depasi un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe 'inaltime existente ale terenului; Prin exceptie se pot admite variatii generate de asigurarea echipamentelor si fluxului tehnologic 'in limita a maxim 2,0 m inclusiv; Fac exceptie cosurile de fum, antenele, si alte instalatii tehnice specifice functiunii.

- Inaltimea constructiilor se calculeaza pe baza terenului natural existent 'inainte de lucrari si trebuie respectata 'in fiecare punct al constructiei.

Aspect exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, conformare, functiune, volumetrie si aspect exterior - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, tnvelitoare, paleta cromatica s.a. - depreciaza valorile specificul rural, valoarea peisajului si intra in contradictie cu aspectul general al zonei este interzisa, autoritatea publica, avand dreptul de a refuza emiterea de autorizatii de construire 'in asemenea cazuri; In cazul constructiilor amplasate pe terenuri 'in panta acestea vor tine cont de relieful existent si se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor si debleurilor, rampelor si scarilor; Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de 'incadrare 'in peisaj;

- Volumetria constructiilor va fi echilibrata si se va incadra in tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, iesite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciaza peisajul rural;

- Acoperisurile vor avea o forma simpla, de tip sarpanta cu doua, patru sau mai multe ape, cu pante

egale, având stresinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperisuri tip terasă cu panta mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperisuri cu pante inegale, excepție zonele unde aceste acoperisuri definesc specificul local. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, sindrila, paie, stuf sau tablă faltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrana bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperis cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

- Cromatică - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatră și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar varuite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Fata de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, respectiv sănătatea populației este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în paraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deseurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea

rețelelor/instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stănjeni în vreun fel circulația publică.

- Realizarea rețelelor edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, detinatorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; în vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această

natura, iar in cazurile in care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate in incinte imprejmuite cu vegetatie autohtona care sa aiba rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se executa in varianta de amplasare subterana ori, in incinte sau in nișele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor și fara afectarea circulatiei publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevazute pe stalpi de iluminat public și de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura; Montarea rețelilor edilitare se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane.

- Apele pluviale - Constructiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel incat apele

provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale in vederea reutilizarii acesteia la irigatii; Se va realiza jgheaburi/rigole la sol, sub stresini, pentru indepartarea apelor pluviale;

- Energie electrica - Racordul la rețeaua de energie electrica se va realiza in varianta de amplasare subterana pana la limita de proprietate, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane; imprejmuirea va fi prevazuta cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor si a tablourilor de vizitare (contoare), fara ca acestea sa depaseasca limita de proprietate si fara ca acestea sa afecteze circulatia publica;

- Instalatii si echipamente - Se interzice montarea pe fatada catre strada a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse si a antenelor TV; Vor fi prevazute platforme destinate colectarii deseurilor, cu respectarea normelor in vigoare privind sanatatea populatiei, sanitar veterinar si siguranta alimentelor, mediu, la o distanta de minim 50 m fata de locuinte si sursele de apa potabila.

Spatii verzi

- Se conserva, ca regula generala, actuala structura a folosintei terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor. Suprafata spatiilor libere de constructii si amenajari va reprezenta minim 20% din suprafata totala a parcelei; Terenul ramas liber in urma retragerii fata de aliniament va fi tratat ca si gradina de fatada in proportie de minim 40% si va fi amenajat cu vegetatie;

- Se va utiliza pe cat de mult posibila vegetatia specifica locala; Se vor planta specii locale de arbori
- imprejmuirea se va retrage fata de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- imprejmuirile vor fi de tip opac sau transparent dublate de gard viu, adaptate rolului functional si incadrate in specificul arhitectural rural; imprejmuirea se va retrage fata de axul drumului conform profilului stradal reglementat; Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii; Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

- Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei rurale;

- Imprejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatra, caramida, lemn, nuiele, metal, plasa de sarma, s.a.) si vor respecta tipologia locala specifica. Inaltimea nu va depasi 2,2 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce priveste textura si culoarea. Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, p.); imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

- Realizarea imprejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; imprejmuirea spre spatiul public va fi prevazuta cu nise dedicate pentru amplasarea contoarelor.

POSSIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim: 65 %

Coefficientul de utilizare a terenului

CUT maxim: 1,3

Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depaseste 12 (mc/ mp teren)

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI 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)
- act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- HCL Iara pentru drumul local
- studiu de integrare în specificul arhitecturii locale;
- desfasurata stradala cu imprejmuirea si amplasarea contoarelor
- aviz prealabil DADJ Cluj - Consiliul Judetean Cluj - pentru drumul judetean
- aviz IPJ Cluj - Serviciul Rutier
- avizul de construire din partea Ministerului Apărării Naționale
- P.U.D. se va supune aprobării prin H.C.L. Iara ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

P.U.D. ȘI D.T.A.C. CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

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 cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.99, Cod 400609, Web site: <http://apmcj.anpm.ro>, E-mail: office@apmcj.anpm.ro, telefon 0264 - 419.592.

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):*

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ 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 decentralizate 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.
- autorizație DADJ Cluj - Consiliul Județean Cluj - pentru drumul județean
- contract pentru transport deseuri rezultate din construcții

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

- PUD avizat și aprobat conform legii, inclusiv HCL Iara de aprobare PUD
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af/Ag
- 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 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 valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Alin TIȘE

SECRETAR GENERAL AL
JUDEȚULUI,

Simona GACI

ARHITECT ȘEF,

arh. Claudiu-Daniel
SALANTĂ

ȘEF SERVICIU,
arh. Iustinian ORZA

Întocmit/Redactat
PACURAR Bogdan
Nicolae

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 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.

PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,

.....

.....

.....

Întocmit/Redactat

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .