



### 3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața totală a terenului: 1.434 m<sup>2</sup>. Se propune construirea unei case de locuit cu împrejmuire și poartă de acces.

**3.1. Informații extrase din documentația de urbanism:** cf. PUG Tulca, imobil situat în localitatea Tulca, UTR 3, zona funcțională L – zona de locuințe, subzona L1 – locuințe individuale existente, cu regim mic de înălțime P-P+1, izolate, cu fronturi constituite; zonă cu locuințe existente cu tramă stradală constituită; se admit autorizări de construcții noi cu înălțime maxim 3 niveluri; se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi; se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD/PUZ; se respectă aliniamentul existent. **Funcțiunea dominantă a zonei:** rezidențială. **Funcțiuni complementare admise:** servicii, comerț, recreere. **Utilizări permise:** construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere. **Utilizări interzise:** construire pe parcele ce nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate; construirea unor unități poluante, care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice.

**3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică: ■ Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:** □ **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:** cf. prev. art. 17-24 din RGU; ○ **Orientarea față de punctele cardinale:** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor art. 17 din RGU și ale Anexei nr. 3 din RGU. În cazul locuințelor, trebuie luată în considerare asigurarea însoririi, a iluminatului natural și confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant). Orientarea optimă la amplasarea unei locuințe trebuie să asigure cel puțin 1,5-2 ore de însorire pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit (pe fațada sudică). ○ **Amplasarea față de drumuri publice:** cf. prev. art. 18 din RGU. Autorizarea locuințelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii. Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației. ○ **Amplasarea față de aliniament:** conform prev. art. 23 din RGU, clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retras față de aceasta: în zonele construite compact, vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent; retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice (protecție contra zgomotului și nocivităților); în zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și a regimului de aliniere se va face pe bază de PUD/PUZ. ○ **Amplasarea în interiorul parcelei:** autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile în care distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare respectă prescripțiile Codului civil din 2009 (distanța de la fereastră/ balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului să fie minim 1,90m – art. 612; picătura streșinii să nu depășească limita de proprietate – art. 615; în cazul construcțiilor amplasate pe mejdie, este obligatorie executarea lor cu calcan, după obținerea consimțământului autentic al vecinului). □ **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:** ○ **Accese carosabile, pietonale, parcaje:** cf. prev. art. 25 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru locuințe unifamiliale cu lot și acces propriu, se vor asigura: acces carosabil pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. □ **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:** Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente se va face în conformitate cu prev. art. 27 din RGU. Autorizarea construcțiilor se va face cu condiția ca, în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, ele să fie racordate la aceasta. Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate, sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate, iar apa uzată vidanjabă va fi transportată la stația de epurare. Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puț forat, fosă septică pentru apele uzate) cu caracter temporar, până la realizarea rețelei publice. □ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:** ○ **Parcelarea:** cf. prev. art. 30 din RGU, autorizarea executării parcelelor este permisă dacă, pentru fiecare lot, se respectă următoarele condiții: - front la stradă min. 8m pentru clădiri înșiruite și minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate; - suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și minim 200mp pentru clădiri izolate/cuplate; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea. ○ **Înălțimea construcțiilor:** cf. prev. art. 31 din RGU, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate. ○ **Procentul de ocupare a terenului:** cf. prev. art. 15 din RGU și ale Anexei 2, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului POT să nu depășească limita superioară dată de lege. În zone de locuit/ zona rezidențială P...P+2, POT maxim este 30%. Coeficientul de utilizare a terenului CUT, POT împreună cu regimul de aliniere și înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. ○ **Aspectul exterior al construcțiilor:** conf. prev. art. 32 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Se va avea în vedere de conformarea construcției, materialele de construcție utilizate, culorile ansamblului, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. □ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:** împrejurimile reprezintă construcții sau amenajări (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament și lateral pentru a delimita parcela de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Se recomandă ca împrejurimile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele laterale și posterioare opace. Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este 2 m.

**3.3. Echiparea cu utilități existente și noi capacități:** electricitate (Electrică), salubritate (AVE Bihor).

**3.4. Circulații:** imobilul are acces direct la domeniul public – stradă pietruită

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: nu este cazul

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

**CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ ȘI GARD PERIMETRAL ȘI POARTĂ 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: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR, Bulevardul Dacia, nr. 26, mun. Oradea, tel. 0259 444 590.

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 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)**

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

salubritate

canalizare

telefonizare

transport urban

alimentare cu energie

alimentare cu energie termică

**electrică**

Alte avize/ acorduri:

**Acord administrator domeniul public pentru lucrări de bransamente la rețelele de utilități publice**

d.2) **avize și acorduri privind (copie): nu este cazul**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): nu este cazul**

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

studiu geotehnic

**studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există și obligativitatea respectării cerințelor minime de performanță energetică (art. 10, alin. 1 din Legea 372/2005)**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): nu este cazul**

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

taxă timbru arhitect

taxă emiter autorizația de construire

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii

**PRIMAR\*\*\*),  
ING. AVRĂMUȚ DANIEL**

**SECRETAR GENERAL DELEGAT  
COTRĂU MARIUS**

.....  
L.S.

.....  
L.S.

**PENTRU ARHITECT-ȘEF\*\*\*\*\*)  
CONS. ING. POPUȚE RALUCA GEORGIANA**

.....  
L.S.

Achitat taxa de 24,34 lei conform documentului nr. 1804001610 din 18.04.2023.

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 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\*\*\*)**,  
**ING. AVRĂMUȚ DANIEL**

**SECRETAR GENERAL DELEGAT**  
**COTRĂU MARIUS**

.....  
L.S.

.....  
L.S.

**PENTRU ARHITECT-ȘEF\*\*\*\*)**  
**CONS. ING. POPUȚE RALUCA GEORGIANA**

.....  
L.S.

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform documentului nr. .... din .....

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

2 ex.

---

1) Numele și prenumele solicitantului.

2) Adresa solicitantului.

3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

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

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

\*\*\*) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului....al municipiului București

- primar.

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.