



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA TULCA

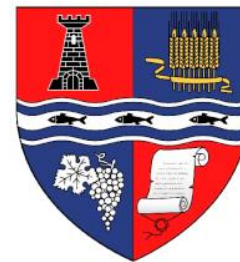
CIF 5149128

Comuna Tulca, Sat Tulca, nr. 231, cod poștal 417600

Tel. / Fax: 0259.314.894 / 0259.314.896

Email: secretariat@primaria.tulca.ro

Website: <https://primaria.tulca.ro/>



Nr. 2571 din 15.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 19 din 15.06.2023

**În scopul: *CONSTRUIRE HALĂ 150mp PENTRU COMERCIALIZARE MATERIALE
CONSTRUCȚII ȘI SERVICII*****

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **BORA SILVIU MARIUS, CNP** [redacted], cu domiciliul²⁾ în județul BIHOR, [redacted], înregistrată la nr. 2571 din 14.06.2023, pentru imobilul - teren ~~și/sau construcții~~ - situat în județul BIHOR, comuna TULCA, satul TULCA, cod poștal 417600, nr. 51A, sau identificat prin³⁾ NUMĂR CADASTRAL 61491 TULCA,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 15028/2001 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Tulca nr. 6/28.02.2001, prelungită prin HCLCT nr. 09/25.03.2010, 07/09.03.2011 și nr. 15/11.05.2020, 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.a. Situația imobilului în intravilan/extravilan: intravilan UAT Tulca;

1.b. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului: (cf. Extras CF 61491 Tulca/22.05.2023) imobil aflat în intravilanul localității Tulca; teren împrejmuit, cad. 61491: intabulare, drept de proprietate, donație, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: Bora Silviu Marius și soția Bora Natalia-Ana, bun comun;

1.c. Servituți care grevează asupra imobilului, dreptul de preempțiune, zona de utilitate publică: nu sunt

1.d. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.a. Folosința actuală: 1.418mp arabil;

2.b. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: locuire;

2.c. Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: zona de impozitare A;

2.d. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: rangul localității IV, conform prevederilor art. 2, al. (2), lit. e) din Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități.

3. REGIMUL TEHNIC: Suprafața totală a terenului: 1.418mp. Se propune construirea unei hale de 150mp în scopul comercializării de materiale de construire și pentru servicii aferente.

3.1. Informații extrase din documentația de urbanism: cf. PUG Tulca, imobil situat în localitatea Tulca, zona funcțională L – zona de locuințe, subzona L1 – locuințe existente cu regim de înălțime P - P+1, izolate, cu fronturi constituite; locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime; zonă cu locuințe existente, cu tramă stradală constituită. Se admit autorizări de construcții noi cu maxim 3 niveluri; se va respecta aliniamentul existent; se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi. Se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe bază de PUD/PUZ. ■ Funcțiunea dominantă a zonei: rezidențială. ■ Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, recreere. ■ Utilizare funcțională: □ Utilizări permise: construcții de locuințe unifamiliale, servicii, comerț cu caracter locale, recreere. □ Utilizări permise cu condiții: sunt stabilite în zonele unde este necesară obținerea unor avize/ acorduri prin studii de urbanism PUD/PUZ pentru zonele construite protejate de interes local, în zona de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune, a construcțiilor tehnico-edilitare, a zonelor cu destinație specială. □ Utilizări interzise: construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, construirea unor unități poluante sau care necesită trafic intens sau prezintă riscuri tehnologice. ■ Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor: □ **Reguli de amplasare și retrageri min. obligatorii:** cuprinse la art. 17-24 din RGU. ○ Orientarea față de punctele cardinale: autorizarea executării c-țiilor se face cu respectarea recomandărilor art. 17 și Anexei 3 din RGU. ○ Amplasarea față de drumuri publice: cf. art. 18 din RGU, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. 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: cf. prev. art. 23 din RGU, clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta: - 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 (protecția contra zgomotului și nocivităților); - în zonele libere de c-ții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism PUD/PUZ, aprobate conform legii. ○ Amplasarea în interiorul parcelei: autorizarea executării c-țiilor este permisă în condițiile în care distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare respectă prescripțiile din Codul civil – distanțe ferestre/balcoane, - picătura streșinii, amplasarea față de mejdie, - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. □ **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:** ○ Accese carosabile, pietonale, parcaje: cf. prev. art. 25 la RGU, autorizarea c-țiilor 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. Stabilirea condițiilor, tipurilor și numărului de accese carosabile pt diferite categorii de c-ții sunt cele prezentate în Anexa 4 la RGU. Cf. Anexei 5 la RGU se stabilesc numărul de parcaje necesare în funcție de destinația clădirii. ○ **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară existentă:** Realizarea de rețele edilitare se va face cf. prev. art. 28 din RGU. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă se va face cf. art. 27 din RGU. Autorizarea construcțiilor se face cu condiția ca, în momentul realizării rețelelor centralizate publice ale localității, c-țiile să fie racordate la ele. Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate, sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate, iar apa uzată vidanțată va fi transportată la stația de epurare. □ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor:** ○ Înălțimea c-țiilor: cf. prev. art. 31 din RGU, autorizarea executării c-țiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate. În cazuri bine justificate, prin documentația de urbanism PUD/PUZ se pot face excepții de la această de la această regulă. ○ Procentul de ocupare a terenului: cf. art. 15 și Anexei 2 din RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca POT să nu depășească limita superioară dată de lege. Pe baza doc. de urbanism aprobate în condițiile legii, se pot stabili valori mai mari ale POT decât cele prevăzute în RLU. CUT, POT și regimul de aliniere și de înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării c-țiilor. ○ Aspectul exterior al c-țiilor: cf. art. 32 din RGU, autorizarea c-țiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Se vor avea în vedere: conformarea construcției, materialele de construcții utilizate, culorile ansamblului, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor. □ **Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri:** ○ Împrejmuirile reprezintă c-țiile/ amenajările (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament și lateral, pt a delimita parcela de domeniu public sau de proprietățile învecinate. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al c-ției. Elementele caracteristice pentru împrejmuiri pot fi: elemente funcționale (porți de acces), elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție/plantații, opace/transparente). Se recomandă ca împrejmuirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele laterale și posterioare opace. Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de 2m.

3.2. Obligații constrângeri de natură urbanistică: Înălțimea maximă a construcțiilor se stabilește după regula H<D (înălțimea trebuie să fie < distanța la oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus). Pentru orice situație ce nu se poate încadra în această regulă, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUD/PUZ. În zona de locuit cu case P – P+1 – P+2, POT maxim = 30%.

3.3. Echiparea cu utilități existente și noi capacități: energie electrică (Electrică), apă potabilă (SPGC Tulca).

3.4. Circulații: imobilul are acces direct la drum comunal pietruit DC 23 – domeniul public al comunei Tulca.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

funcțiunea propusă este complementară funcțiunii zonei studiate, clădirile cu funcțiuni complementare se permit pe bază de PUZ. Cf. prev. din Legea 350/2001, deoarece amplasamentul și natura obiectivului de investiție o impun, este obligatorie elaborarea unui plan urbanistic zonal prin care să se reglementeze: organizarea căilor de comunicație la/in incintă, modul de utilizare a terenurilor, rezolvarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, zone de protecție sanitară, etc. Se vor respecta prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului, aprobată de Ordinul 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare. După aprobarea PUZ, se va putea întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

Etapa I: Elaborare Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE HALĂ 150mp PENTRU COMERCIALIZARE MATERIALE CONSTRUCȚII ȘI SERVICII”

Etapa II: Întocmire D.T.A.C. „CONSTRUIRE HALĂ 150mp PENTRU COMERCIALIZARE MATERIALE CONSTRUCȚII ȘI SERVICII”

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/DESFINȚARE 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)

P.U.D.

P.U.Z. (et. I)

P.U.G.

D.T.A.C. (et. II)

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 (et. II)

gaze naturale

salubritate (et. II)

canalizare

telefonizare

transport urban

alimentare cu energie electrică (et. II)

alimentare cu energie termică

Acord administrator drum de acces (Primăria Tulca)

Alte avize/ acorduri

Etapa I: Aviz de oportunitate (Com. Tulca); Raportul informării și consultării populației (pentru: 1. intenția de elaborare PUZ și apoi 2. consultare propuneri preliminare); Aviz arhitect-șef (CJ Bihor-Direcția arhitect-șef)

Etapa II: HCL Comuna Tulca de aprobare PUZ

d.2) avize și acorduri privind (copie)

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației (et. II)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

.....

.....

.....

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

Etapa I: Studiu de impact asupra mediului și sănătății populației; Suport topografic pt. PUZ;

Etapa II: Studiu geotehnic; Studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): APM Bihor (etapele I și II)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

taxă aviz de oportunitate (et. I)

taxă timbru arhitect (et. II)

taxă emiter AC (et. II)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **18 luni** de la data emiterii

PRIMAR*),
ING. AVRĂMUȚ DANIEL**

**SECRETAR GENERAL DELEGAT
JR. COTRĂU MARIUS**

.....
L.S.

.....
L.S.

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

.....
L.S.

Achitat taxa de 24,18 lei conform documentului nr. BHTUL 1406001853 din 14.06.2023.

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
JR. 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.