



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 351 din 20.10.2025

În scopul

**ELABORARE P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN în vederea construirii de LOCUINȚE TIP DUPLEX, conform Aviz de oportunitate nr.10/11.09.2025**

Ca urmare a cererii adresate de **CHIȘ DORIN** cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**, sector -, sat -, aleea **CRESTEI**, nr. **9**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax **0747865723**, email -, înregistrată la nr. **35558** din **30/09/2025**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**, strada **Potaissa**, nr. **107**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin Carte funciară nr **56554** **TURDA** nr. topografic -, nr. cadastral **56554**, **PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC sc 1:500**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Turda nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr.306/28.12.2023 și Aviz de oportunitate nr.10/11.09.2025 .

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele se află situate în intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă: - pe raza UAT Turda sunt instituite servituți aeronautice militare în baza unui Ord. al Ministrului Apărării Naționale;

Alte restricții: conf. H.C.L. 12/31.01.2013 și H.C.L. 229/30.09.2014 U.T.R. include perimetru protejat cu valoare arheologică și ambientală.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR LM12, fiind destinată locuințelor individuale de tip urban și culturi agricole.

Folosința actuală: teren ocupat. Zona de impozitare: B. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 2,30.

#### 3.1 REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este înscris în CF nr. 56554 Turda, prevăzut la A1 cu nr cad. 56554.

Terenul are categoria de folosință: arabil. Construcții: -.

Suprafață imobil în acte:5060mp.

Se propune construirea unui număr de 4 locuințe tip duplex D+P+1E.Pentru fiecare lot accesul se va face din str.Ion I.Russu.

\*Se vor respecta prevederile Codului civil referitoare la amplasamentul clădirilor, vederea în proprietatea vecinului și a scurgerii apelor pluviale ( art. 611, 612, 615 ) și ale Legii locuinței 114/1996, republicată.

#### • UTR LM12

##### ◦ LOCALIZARE:

◦ CARTIERUL CENTRAL

##### ◦ DELIMITĂRI:

◦ INTRAREA ȘOIMILOR, STR. CETATEA COLȚEȘTI, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. ROMANĂ, LIMITA PROPRIETĂȚILOR DE PE LATURA SUDICĂ A STR. SÂNDULEȘTI, DN 1 VARIANTĂ, STR. ROMANĂ, STR. TRAIAN, STR. POTAISSA.

##### ◦ FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

◦ LOCUIRE INDIVIDUALĂ DE TIP URBAN

##### ◦ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

◦ CULTURI AGRICOLE

##### ◦ DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:

- TEREN SLAB CONSTRUIT
- **CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:**
  - REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT P, P+1, STARE BUNĂ
- **ELEMENTE PROTEJATE**

MONUMENTE ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ	COD	ZONA DE PROTECȚIE
CASA TRAIAN NR.73	PROPUNERE PARCELA CASEI	
SIT ARHEOLOGIC ORAȘUL ROMAN POTAISSA	2g6(L5/2000)	CONFORM STUDIU
VALORI AMBIENTALE TRAMA STRADALĂ	PROPUNERE	
- **REGLEMENTĂRI PROPUSE:**
  - PERMISIUNI:
    - SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE PRIN COMPLETAREA SAU EXTINDEREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, MODIFICARE DE FUNCȚIUNI;
    - SE POT AUTORIZA LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI AFERENTE ZONEI DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI CU EXCEPȚIA ADĂPOSTURILOR PENTRU ANIMALE MARI.
  - RESTRICȚII:
    - U.T.R. APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE AMBIENTALĂ ȘI ESTE AFECTAT DE ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ARHEOLOGICĂ;
    - SE VOR MENȚINE ALINIAMENTUL ȘI PARCELARUL EXISTENT.
    - ORICE LUCRĂRI LA CONSTRUCȚIILE MONUMENTELOR VOR FI AVIZATE DE C.Z.M.A.S.I. ÎN TOATE FAZELE DE PROIECTARE.
    - SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONELE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.
- **INDICI DE CONTROL:**
  - H MAXIM = 3 NIVELE
  - P.O.T. MAXIM = 35%
  - C.U.T. MAXIM = 0,5
- **NOTĂ:**
  - SE INSTITUE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE PE ZONA DE PROTECȚIE A MAGISTRALEI DE TRANSPORT GAZE NATURALE PÂNĂ LA DEVIEREA ACESTEIA PE NOUL TRASEU.

### 3.2 REGIM DE ACTUALIZARE:

\*Conform lit. c), alin. (1) art. 32 al Legii 350 / 2001: În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, prin certificatul de urbanism, să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

\*Conform alin. (5), al aceluiași articol (art. 32): În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; (...)

\*\*Documentația de urbanism fază P.U.Z. va fi elaborată conform metodologiei de elaborare și conținutului cadru – Indicativ GM 010 – 2.000, emis de către M.L.P.A.T. Demararea elaborării și avizării PUZ se va realiza ulterior obținerii avizului de oportunitate favorabil în conformitate cu prevederile L350/2001, art. 31, lit. d), pct.2.

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

**ELABORARE P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN în vederea construirii de LOCUINȚE TIP DUPLEX,**

**conform Aviz de oportunitate nr.10/11.09.2025**

#### 4. 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 Dorobaților, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720

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.

#### 5. 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)::

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

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

canalizare

gaze naturale

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Administratia Domeniul Public -creare acces+bransamente

Politia Mun. Turda -Birou rutier-creare acces

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

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

D.J. Cultura Cluj

Arhitect Sef

M.Ap.N.

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

Plan de situație pe suport topografic vizat de B.C.P.I. Turda și PV recepție

Referat verificador de proiecte

Studiu geotehnic cu verificare Af

P.U.Z.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

Dovada inregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original)

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxa avizare, Taxă Aviz Oportunitate P.U.Z., Taxă Aviz Arhitect-Șef, Taxă Informare și consultare publică, Taxa R.U.R.

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

PRIMAR  
Cristian Octavian Matei

ARHITECT ȘEF,  
Daniela Maria Balog-Teacă

ȘEF SUATC,  
Marin Fântână



SECRETAR GENERAL,  
Elena Mihaela Mărginean

Întocmit: Dora Florea  
Număr exemplare: 2

Achitat taxa de 63 lei, conform Chitanta nr. 30584 din 30/09/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 21.10.2025