

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul:

ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITATI; DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI CAMPUS MONTESSORI, AMENAJĂRI EXTERIOARE; ÎMPREJMUIRE RACORDURI BRANȘAMENTE;

Ca urmare a cererii adresate de CADIS AURA IULIA, identificat prin serie , nr. , cu domiciliul / sediul in judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Cluj-Napoca, satul -, sectorul -, cod postal , strada KELEMEN LAJOS, nr. 12, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0723277570, email office@endorfinaconcept.ro, in calitate de / reprezentant al FUNDATIA MONTESSORI CLUJ, C.U.I 30486280, înregistrată la nr CECU/274/2025 din 19-02-2025

Pentru imobilul situat in judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Feleacu, identificat prin CF nr. 51035 judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Feleacu, identificat prin CF nr. 51801

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Feleacu 13/2007, cu modificarea H.C.L. Feleacu 159/2022.

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 PUG Comuna Feleacu, Sat Feleacu și cu extras de carte funciară nr. 51035/Feleacu , obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., respectiv extras de carte funciară nr. 51801/Feleacu , obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., imobilul este situat în extravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul constituie proprietate a PAROHIEI ORTODOXE ROMÂNE FELEACU, conform extras de carte funciară nr. 51035/Feleacu , obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., respectiv extras de carte funciară nr. 51801/Feleacu , obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., Branșamentele și racordurile la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al comunei Feleacu poziția nr. 36 cod 1.3.7.1 din anexa nr. 1 la H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj

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 locale și DC 71;

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 a terenului este arabil, conform extras de carte funciară nr. 51035/Feleacu , obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., respectiv extras de carte funciară nr. 51801/Feleacu, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I.;

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: conform PUG, teren aflat în extravilan

**Teren situat în extravilan – nu au fost stabilite reglementări specifice prin PUG/PUZ

*Funcțiunea dominantă: teren arabil în extravilan. Se va stabili prin PUZ;

*Utilizări permise: pe terenurile din extravilan, Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 - Ordinul nr.839/ 2009, art. 60, alin (4): lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții / amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale. se vor stabili prin PUZ;

*Utilizări interzise: sunt interzise toate activitățile care nu sunt compatibile cu destinația zonei. se vor stabili prin PUZ;

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

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 :

Terenurile identificate prin extrasele de carte funciară nr.51035/Feleacu , obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., respectiv nr. 51801/Feleacu, obținut pe bază de cerere de la O.C.P.I., sunt situate în extravilan. Menționăm faptul că a mai fost emis un certificat de urbanism cu nr. 46/21.02.2025 emis de Primăria comunei Feleacu. Avizele obținute conform certificatului de urbanism cu nr. 46/21.02.2025, vor fi luate în considerare dacă se află în valabilitate. Menționăm faptul că a fost avizat favorabil avizul de oportunitate favorabil nr. 71/27.05.2022 emis de către Consiliul Județean Cluj; Conform PUG, pentru teren aflat în extravilan:

3.1. Restricții impuse: Conform avizului de oportunitate favorabil nr. 71/27.05.2022 emis de către Consiliul Județean, teritoriul propus pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în suprafața de 102450mp este localizat în vestul localității Feleacu, în proximitatea pădurii; teritoriul este delimitat astfel: la N: parcele situate în extravilan la S: drum de pământ și terenuri situate în extravilan, la V: extravilan, pădure și la E: drum de acces și terenuri situate în extravilan;

Propunerea urbanistică va ține cont de următoarele aspecte: Obținerii anterior fazei PUZ a avizului de la Autoritatea Aeronautică Civilă Romană (stație radar), respectiv pe eel de la Academia Română (observatorul astronomic), ambele avize de care poate depinde oportunitatea / modul de realizare al obiectivului - posibilitatea extinderii unor zone de restricție severă; se va ține cont și se vor păstra traseele pietonale (potecile) existente în zona, în scop turistic;

Terenul propus reglementare urbanistică se va încadra parțial în UTR Ca - zona campus academic;

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): regim maxim de înălțime propus: D+P+l+M/Er; P.O.T. maxim:= 25%; C.U.T. maxim:= 0.5;

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- spațiile destinate parcarilor auto se vor dimensiona în conformitate cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativul de proiectare P-132/1993.

- emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilitatilor publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri;

- emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate

face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor;

- recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) -recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2)¹ din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7 /1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îi deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public;

- cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar;
Capacitățile de transport admise: nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă;

În conformitate cu Anexa nr.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare: anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole se definesc ca și: construcții situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, respectiv în conformitate cu Legea nr.37/2015 privind clasificarea fermelor și exploatațiilor agricole, aceasta din urmă se definește ca formă de organizare alcătuită din ansamblul unităților utilizate pentru activitățile agricole și gestionate de un fermier.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: se vor stabili prin PUZ;

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: se vor stabili prin PUZ;

(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, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: se vor stabili prin PUZ;

(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) se vor stabili prin PUZ;

(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: se vor stabili prin PUZ;

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor: se vor stabili prin PUZ;

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. în zonă există rețele de energie electrică. Contoarele se vor amplasa în împrejurime cu acces de pe domeniul public. Prin proiect se vor indica poziția, cromatica și materialele acestora.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: Accesul se păstrează din drumul comunal DC 71.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată.

Pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUZ, se vor obține/realiza următoarele avize, acorduri, studii etc.:

- Avize amplasament rețea energie electrică S.C. ELECTRICA DISTRIBUȚIE S.A.

- H.C.L. Comuna Feleacu – în calitate de administrator al domeniului public și privat al comunei.

- Acordul PAROHIEI ORTODOXE ROMÂNE FELEACU referitor la propunerile din PUZ.

- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale privind clasele de calitate a terenurilor introduse în intravilan

- Act de reglementare emis de Autoritatea Competentă pentru Protecția Mediului

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ (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.
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Studiu geotehnic
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.
- Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj; acesta se va emite anterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. Feleacu
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean – Serviciul Rutier
- Aviz Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor- Garda forestieră Cluj
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă București; (stație radar)
- Aviz Academia Romana (observatorul astronomic)
- Aviz sănătatea populației conform OMS nr. 119/2014
- Acordul tuturor proprietarilor incluși în PUZ;
- Studiu de fundamentare privind asigurarea accesului și utilități
- PUZ-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Feleacu ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și a proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum). Recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 și art. 31 din Legea nr. 7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată și funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar. D.T.A.C. se va elabora ulterior aprobării P.U.Z., pe baza R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat.

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

ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CAMPUS MONTESSORI, ACCESE, UTILITATI; DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI CAMPUS MONTESSORI, AMENAJĂRI EXTERIOARE; ÎMPREJMUIRE RACORDURI BRANȘAMENTE;

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):

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 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 protecția civilă sănătatea populației

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

- Aviz Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor- Garda forestieră Cluj

- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Cluj – Serviciul Rutier

- Aviz Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Cluj; după caz
- HCL Feleacu pentru lucrări pe domeniul public al comunei, respectiv realizare acces, branșamente și racorduri la rețelele edilitare;
- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea 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. ; - Aviz Inspectoratul de Poliție Județean – Serviciul Rutier
- Aviz Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor- Garda forestieră Cluj
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă București; (stație radar)
- Aviz Academia Romana (observatorul astronomic)
- Aviz sănătatea populației conform OMS nr. 119/2014
- Contract pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții;

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

- Proiect integrat - drumuri + infrastructură tehnico-edilitară;
- Studiu geotehnic verificat la cerința „Af”;
- Verificator tehnic ;
- Desfășurata stradala pentru amplasarea contoarelor in împrejmuire fără afectarea domeniului public, conform anexei
- Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există

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 530.25 lei, conform ordin de plata nr. 2gO8uZKUwSGSlOzpS_KfJ din 2025-02-19

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.