

ROMÂNIA
Județul Cluj
Consiliul Județean Cluj
Nr. CECU/748/2024 din 24-07-2024

Spre știința:
Primăria Feleacu

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. înregistrare 1293/30.07.2024

În scopul:

Elaborare P.U.D. și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivului CASĂ DE VACANȚĂ, acces, împrejmuire, brânșamente și racorduri la rețelele de utilități urbane;

Ca urmare a cererii adresate de Oprea Cristinel, identificat prin serie CJ, nr. 136444, cu domiciliul / sediul în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Cluj-Napoca, satul -, sectorul -, cod postal -, strada Dimitrie Gusti, nr. 4-6, bl. CORP 1, sc. 1, et. 1, ap. 3A, telefon/fax 0742069921, email pascani1997@yahoo.com, în calitate de / reprezentant al -, C.U.I. -, înregistrată la nr CECU/748/2024 din 24-07-2024

Pentru imobilul situat în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Feleacu, identificat prin CF nr. 55699

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, imobilul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
- 1.2. imobilul constituie proprietate privată. Brânșamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Feleacu, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare.
- 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 drumului local - strada localității
- 1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC :

- 2.1. Folosința actuală a terenului - PĂȘUNE
- 2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate conform PUG FELEACU – UTR "P" - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE,

TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

CARACTERUL ZONEI: Zona P este constituită din următoarele tipuri de subzone funcționale: PTSa - subzona terenuri sportive, locuințe de vacanță, amenajări pentru recreere și agrement, cu condiții speciale de fundare, în UTR 14; PTSb - subzona terenuri sportive, locuințe de vacanță, amenajări pentru recreere și agrement, cu condiții normale de fundare în restul UTR destinate acestor funcțiuni și PPP - subzona perdele de protecție. Funcțiunea dominantă a zonei este de protecție a unor elemente naturale și de recreere și activități sportive. Funcțiunile complementare admise constituie sursă de produse agricole și forestiere, respectiv deservirea funcțiunilor de bază.

Utilizări admise:

Terenurile situate zona "P" se pot utiliza pentru: construcții și amenajări pentru recreere, inclusiv case de vacanță, în PTSb; construcții de case de vacanță din structuri ușoare, pe fundații izolate în PTSa; construcții și amenajări sportive în subzonele PTSa și PTSb; plantații de protecție a cursurilor de apă în subzona PPP; exploatarea resurselor - fân și lemn - rezultate din activități de întreținere.

Utilizări admise cu condiționări:

Terenurile din subzona PPP se pot utiliza pentru activitățile următoare, în condițiile specificate: lucrări hidrotehnice.

Utilizări interzise temporar:

Asupra UTR 4, UTR 7, UTR 14, UTR 15, UTR 17, UTR 36 se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unor PUZ -uri care să soluționeze zonele din punct de vedere urbanistic. În subzonele PTS din UTR 4, UTR 7, UTR 14 și UTR 15 construirea de locuințe de vacanță și alte obiective se va face numai în urma efectuării unui studiu geotehnic, care va stabili condițiile de fundare și protecție împotriva infiltrării apelor, ca măsuri de stopare a proceselor de alunecări de teren.

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.

3. REGIMUL TEHNIC :

3.1. Restricții impuse: Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare. Regulile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor stabili prin PUD și PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției: Conform PUG Comuna Feleacu - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE – UTR "P". Funcțiunea dominantă a zonei este de protecție a unor elemente naturale și recreere și activități sportive.

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

Regulile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor stabili prin PUD și PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

Regulile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor stabili prin PUD și PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

(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, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

(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 va stabili prin PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism. Regimul

maxim de înălțime va fi de P+M în PTSa și de D+P+ 1E în PTSb.

(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: Regulile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor stabili prin PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism. Procentul de ocupare a terenului în PTSa va fi de maximum 15%, iar în PTSb de 25%.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare):

Se vor stabili prin PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

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.):

Se vor stabili prin PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

3.4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:

Se vor stabili prin PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

Regulile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor stabili prin PUD și PUZ, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism.

Se va elabora o documentație de urbanism faza PUD, conform prevederilor PUG pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile de formă și dimensiuni, 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:

- HCL Feleacu pentru acces și realizarea de branșamente / racorduri la strada localității
- Aviz amplasament SC ELECTRICA SA
- 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)
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- P.U.D.-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Feleacu ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj

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

Elaborare P.U.D. și documentație pentru autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivului CASĂ DE VACANȚĂ, acces, împrejmuire, branșamente și racorduri la rețelele de utilități urbane;

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/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.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)
- 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) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.
- Acordul notarial al vecinilor, în cazul în care împrejmuirea se realizează pe limita de proprietate
- HCL Feleacu pentru deschidere acces, amplasare racorduri și bransamente
- P.U.D. avizat și aprobat conform Legii (plan reglementări urbanistice și H.C.L. Feleacu de aprobare)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af
- Verificator tehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală avizat la PUD
- Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicele de emisii echivalent CO₂, consumul total specific de energie din surse regenerabile)

- 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,
X alimentare cu energie electrică
X alimentare cu apă
X 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);
NU ESTE CAZUL

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Președinte,

Secretar General al Județului,

Digitally signed by: Tise Alin
Date: 30.07.2024 15:41:06
Reason: Emitere document

Digitally signed by: Simona
Gaci
Date: 30.07.2024 14:10:38
Reason: Emitere document

Arhitect Șef,

Întocmit/Redactat

Digitally signed by: Salanta
Claudiu-Daniel
Date: 30.07.2024 12:58:03
Reason: Emitere document

Digitally signed by: Simona
Deac
Date: 30.07.2024 10:26:54
Reason: Emitere document

Achitat taxa de 30.86 lei, conform tranzactiei online nr. GDKtdnQHAbxApBBZ4hKGA din 24-07-2024

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.