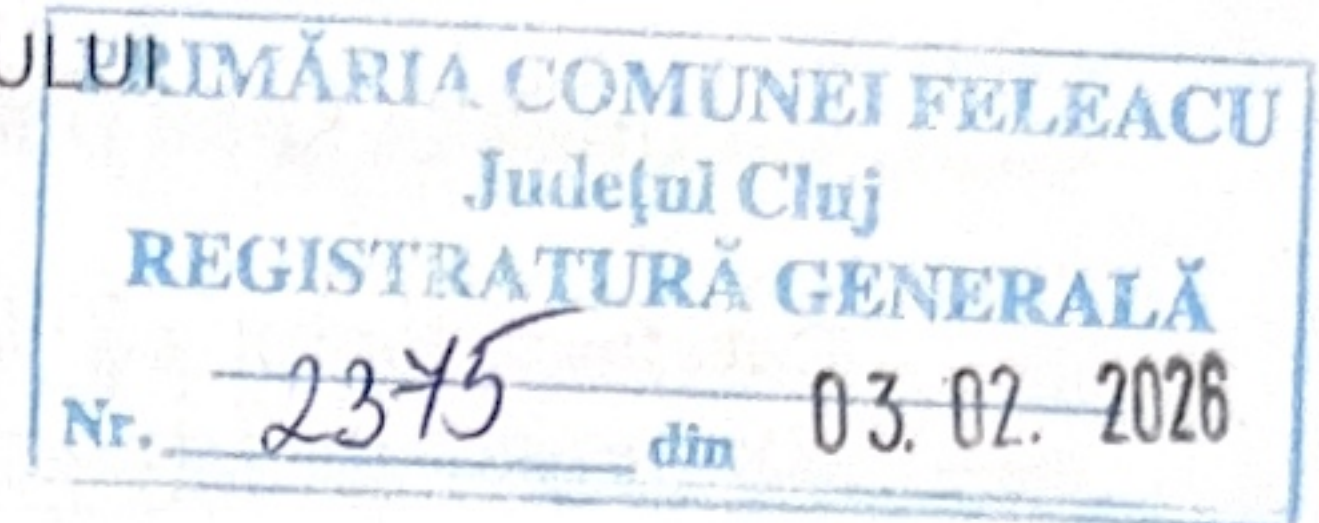




DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
nr. 1341 | 15.07.2026



REFERAT DE SPECIALITATE
AL ARHITECTULUI-ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ
- conform convenției încheiate cu Primăria Feleacu -
privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA
REȚELE DE UTILITĂȚI URBANE

În conformitate cu prevederile convenției încheiată între Consiliul Județean Cluj și Comuna Feleacu, care are prevăzut, la art. 1, ca și obiect „emiterea de către Președintele Consiliului Județean Cluj, a actelor administrative specifice domeniului autorizării executării lucrărilor de construcții din aria de competență a Primarului Comunei FELEACU, iar la art. 2 alin. (6) se precizează „Conform celor menționate la art. 1. și prevederilor legale în vigoare, părțile convin următoarele: ... (6) întocmirea de către Arhitectul-șef al Județului Cluj, prin structura de specialitate, a referatului tehnic necesar pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei FELEACU, a documentațiilor urbanism, la cererea expresă a Primarului.” s-a procedat la întocmirea prezentului referat care să stea la baza supunerii spre discutare și adoptarea a unei hotărâri de către Consiliul Local al Comunei Feleacu în ceea ce privește PLANUL URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE DE UTILITĂȚI URBANE”.

Prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE DE UTILITĂȚI URBANE” se propun următoarele:

	EXISTENT	PROPUS
Funcțiune:	locuire și agrement	locuire și agrement
Regim de înălțime:	D+P+1	S+P+M
Coeficientul de utilizare al terenului (CUT):	-	0,12
Procentul de ocupare al terenului (POT):	25%	5,92%

Documentația a fost discutată în cadrul COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM – comisie care fundamentează din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-șef. Ulterior dezbaterilor a fost emis **avizul favorabil al Arhitectului-șef al Județului Cluj nr. 97 / 09.10.2025**, aviz tehnic conform obligatoriu. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 37 alin. (1^3) „Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”



SUPUNEREA SPRE DISCUTARE ÎN CONSILIUL LOCAL:

Dat fiind faptul că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, art. 56 alin. (6) „Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.” Am procedat la întocmirea prezentului referat și elaborarea proiectului de hotărâre în vederea dezbaterii în cadrul ședinței Consiliului Local al Comunei Feleacu. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 56 alin. (7) consiliul local are obligația ca, în termen de maxim 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice, să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de urbanism.

Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare la art. 7 menționează faptul că în cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative (HCL) autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la această acțiune în site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administrației publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații.

Anunțul referitor la elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobare PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE DE UTILITĂȚI URBANE”, se afișează prin grija secretarului general al Comunei Feleacu la sediul primăriei sau pe pagina web a autorității publice, fiind necesar ca acesta să fie adus la cunoștința publicului cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Feleacu.

PERIOADA DE VALABILITATE:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 56 alin. (4) „Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.” Și în consecință a fost propusă o perioadă de valabilitate „până la aprobarea Planului Urbanistic General al Comunei Feleacu – variantă actualizată”.

INFORMAREA POPULAȚIEI:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 58 „Autoritățile administrației publice centrale și locale au responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării procesului de participare a publicului în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.” Sens în care, prin grija Primăriei Comunei Feleacu, se realizează măsurile specifice și întocmește raport de informare și consultare care se atașează proiectului de hotărâre.

Conform Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism art. 5 prevede faptul că „pentru toate documentațiile



de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă. Raportul consultării, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale, se prezintă consiliului județean/consiliului local spre însușire sau respingere. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau asociații profesionale din domeniu."

COMUNICAREA HOTĂRÂRII:

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 29 alin. (2¹) conform căroră „În scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice.” coroborat cu prevederile art. 197-198 și art. 242-243 din Codul administrativ adoptat prin ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija Secretatului general al Comunei Feleacu, hotărârea se va comunica Instituției Prefectului Județului Cluj, Arhitectului-șef al județului Cluj și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 48¹ alin. (5) Toate restricțiile impuse prin documentațiile de urbanism legal aprobate se fac publice de către autoritățile publice locale responsabile cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției.

Dispoziții TRANZITORII:

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. (6) După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism coroborate cu prevederile din Codul Administrativ și în conformitate cu reglementările cuprinse în Convenția încheiată între Primăria Comunei Feleacu și Consiliul Județean Cluj prin care se suplinesc atribuțiile arhitectului șef propunem spre analiză și discutare în cadrul ședinței Consiliului Local al Comunei Feleacu a proiectului PLANUL URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE DE UTILITĂȚI URBANE”.

ARHITECT-ȘEF
Claudiu-Daniel SALANȚĂ



Intocmit:
Consilier Sanda RUSU

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA FELEACU

Nr. 2758/09.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM

Plan Urbanistic de Detaliu – pentru **AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE**

Având în vedere:

Cererea numitului **Oprea Cristinel**, prin care se solicită emiterea HCL Feleacu pentru aprobarea documentației de PUD, pentru care s-a eliberat de către Consiliul Județean Cluj Certificatul de Urbanism nr. **1293 din 30.07.2024** în scopul: **ELABORARE DOCUMENTAȚIE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE.**

Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, art. 27¹ alin. (1) lit. (c) conform căruia *“Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:*

c) supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator;”

Ținând cont de:

Faptul că documentația Plan Urbanistic de Detaliu - **AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE**, generat de imobil teren identificat prin extrasul **CF nr. 55699 UAT Feleacu** a fost avizată prin avizul favorabil al Arhitectului-șef al Județului Cluj **nr. 97/09.10.2025**, fiind însoțită de certificatul de urbanism **nr. 1293 din 30.07.2024** emis de Consiliul Județean Cluj.

- Documentația a fost elaborată de SC STUDIO DOI SRL și reglementează imobilul identificat în cartea funciară nr. 55699 Feleacu. Din punct de

vedere urbanistic, terenul în suprafață de **2.571 mp.** se află în intravilanul localității Feleacu, comuna Feleacu în zona rezidențială UTR P -zona parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

- Conform prevederilor art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, *“Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/general, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației la registratura primăriei.(7) În termen de maximum 30 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism. “*

În conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010, s-a procedat la informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUD aferente, întocmindu-se Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. **24636/30.12.2025.**

Ținând cont de constatările precizate mai sus, opinăm faptul că proiectul de hotărâre este fundamentat, din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile, respectiv al legalității și din punct de vedere tehnic raportat la atribuțiile și competențele specifice acestui compartiment, sens în care propunem analizarea și supunerea spre dezbateră și adoptare a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației **Plan Urbanistic de Detaliu** – pentru **AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI CASĂ DE VACANȚĂ, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE** generat de imobilul teren identificat prin extrasul **CF nr. 55699 UAT** Feleacu.

SECRETAR GENERAL,

Albu Nina Maria



Intocmit, Consilier Julia Todea

