

CERTIFICAT DE URBANISM

În scopul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE

Vă aducem la cunoștință prevederile HGR nr. 525 / 1996 - Regulamentul general de urbanism, art.5 - este interzisă defrișarea vegetației forestiere indiferent de regimul de proprietate

Ca urmare a cererii adresate de Oana Plesea, identificat prin serie ZS, nr. 402479, cu domiciliul / sediul în județul Mureș, municipiul / orasul / comuna Târnăveni, satul -, sectorul -, cod postal -, strada Partizanilor, nr. 45, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0739884795, email alex.blaga@trf.ro, în calitate de / reprezentant al RECRIMCO CONSULTING S.R.L., C.U.I 42363842, înregistrată la nr CECU/1132/2025 din 24-06-2025

Pentru imobilul situat în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Mărișel, identificat prin CF nr. 52683

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Mărișel 31/1999, cu modificarea H.C.L. Mărișel 73/2022.

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 P.U.G. Comuna Mărișel, sat Mărișel, și cu extrasul de carte funciară pentru informare nr. 52683 Mărișel, imobilul este situat în extravilanul localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
- 1.2. Imobilul este proprietate privată conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 52683 Mărișel. 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 Județului Cluj - DJ 107P, conform cu anexa 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 e cazul
 - 1.3.2. Dreptul de preemțiune - nu e cazul
 - 1.3.3. Zona de utilități publice – zona de utilitate publică a DJ 107P, a drumului local
- 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: pășune conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 52683 Mărișel.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: nu au fost stabilite reglementări specifice prin PUG/PUZ

"Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, cai 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 exploatareilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale" (Ordinul nr. 839/2009 privind Normele metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Funcțiunile principale ale extravilanului comunei Mărișel sunt acelea de teren agricol și silvic. Folosințele terenului agricol și silvic din extravilanul comunei sunt evidențiate planșa nr. 1 "Incadrare în teritoriu". Modificarea acestor folosințe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului (agricol și silvic). Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup a intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

1) Adăposturi temporare pentru animale;

2) Rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediată apropiere a căilor de comunicație existente;

Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărie a apelor. În extravilan se instituie interdicție de dezmembrare a parcelelor până la obținerea unui certificat de urbanism care să confirme operațiunea de dezmembrare din punct de vedere urbanistic;

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

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 :

Se propune introducerea în intravilan a parcelei identificate prin CF nr. 52683 Mărișel, în vederea realizării unui complex turistic cu căsuțe de vacanță și dotări comune, amenajări exterioare. În acest scop, a fost obținut avizul de oportunitate favorabil nr. 42/29.05.2025 emis de Consiliul Județean Cluj. Se va ține cont de toate condițiile și reglementările din avizul de oportunitate nr. 42/29.05.2025:

- până la faza PUZ se va reglementa situația juridică a drumului de acces la obiectiv;

- se va realiza un spațiu verde pe latura de est, sud-est

- indicatori urbanistici obligatorii: regim de înălțime propus P+M; POT_{max} = 30%, CUT_{max} = 0,9%

- 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 îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public

- se va reglementa drumul de acces și se vor prezenta profilele transversale ale circulațiilor;

- se vor realiza studii de fundamentare pentru: acces și asigurare utilități;

- se va realiza un studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse;

3.1. Restricții impuse: Vă aducem la cunoștință prevederile HGR nr. 525 / 1996 - Regulamentul general de urbanism, art.5 - este interzisă defrișarea vegetației forestiere indiferent de regimul de proprietate.

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: nu este cazul

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

(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: nu

este cazul

(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): nu este cazul

(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: nu este cazul

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

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.): -.

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: -.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :

Se va elabora o documentație de urbanism PUZ în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ GM-010-2000. Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism sus amintite, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Avizul de oportunitate favorabil nr. 42/29.05.2025
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale privind clasele de calitate ale terenurilor propuse pentru introducerea în intravilan
- Avize amplasament rețele edilitare existente în zonă - energie electrică, apă potabilă
- Sănătatea populației
- Act de reglementare emis de Autoritatea Competentă pentru Protecția Mediului
- H.C.L. Mărișel pentru realizare acces, branșamente/racorduri, după caz (drum local)
- Acord Consiliul Județean Cluj - pentru amenajare acces din DJ 107P, după caz
- Aviz IPJ - Serviciul Rutier- pentru acces
- Studiu de fundamentare accese și asigurare utilități
- 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 specificul arhitecturii locale
- Studiu geotehnic verificat la Af
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.
- Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj; acesta se va emite anterior aprobării PUZ prin HCL Mărișel.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX TURISTIC - CĂSUȚE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI COMUNE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE

Vă aducem la cunoștință prevederile HGR nr. 525 / 1996 - Regulamentul general de urbanism, art.5 - este interzisă defrișarea vegetației forestiere indiferent de regimul de proprietate

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 ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

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)

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,

Arhitect Șef,

Întocmit/Redactat

Achitat taxa de 38.51 lei, conform ordin de plata nr. rZ9QwW3r6qdaDpNtQ_peG din 2025-06-24

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.

