ROMÂNIA
Judeţul Cluj
Consiliul Judetean Cluj
Nr. CECU/838/2025 din 14-05-2025

Spre stiinta:
Primaria Mărişel

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. inregistrare 1260/23.05.2025

În scopul:
Elaborare PUZ - Introducere Teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuinţe

Ca urmare a cererii adresate de Bulzan Vasile, identificat prin serie CJ, nr. 553952, cu domiciliul / sediul in judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Floreşti, satul Floreşti, sectorul -, cod postal 407280, strada Ioan Rusu, nr. 119, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0740186016, email cub10arhitectura@gmail.com, in calitate de / reprezentant al -, C.U.I -,

Ca urmare a cererii adresate de Spatacean Alin Alexandru, identificat prin serie CJ, nr. 295635, cu domiciliul / sediul in judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Cluj-Napoca, satul -, sectorul -, cod postal 400384, strada Sesului, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0740186016, email cub10arhitectura@gmail.com, in calitate de / reprezentant al -, C.U.I -,
înregistrată la nr CECU/838/2025 din 14-05-2025

Pentru imobilul situat in
judetul Cluj, municipiul / orasul / comuna Mărişel, identificat prin CF nr. 53601

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism:

faza PUG, aprobata prin H.C.L. Mărişel 31/1999, cu modificarea H.C.L. Mărişel 73/2022.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** a executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :
1.1. În conformitate cu prevederile PUG Comuna Mărişel, imobilul este situat în extravilanul comunei, în afara perimetrului de protecţie arhitectural - urbanistică.
1.2. Imobilul constituie proprietate privată. Branşamentele şi racordurile la reţelele de utilităţi urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicaţii, transport, ş.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Mărişel - drum local, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al judeţului Cluj precum şi al municipilor, oraşelor şi comunelor judeţului Cluj, cu modificările şi completările ulterioare.
1.3.
1.3.1. Servituţi care afectează terenul - nu e cazul.
1.3.2. Dreptul de preemţiune - nu e cazul
1.3.3. Zona de utilităţi publice – zona de utilitate publică a drumului local
1.4. Imobilele nu sunt incluse în listele monumentelor istorice şi/sau ale naturii ori în zona de protecţie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC :
2.1. Folosinţa actuală a terenului: fâneaţă
2.2. Destinaţia stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate:

"Pe terenurile din extravilan, in conditiile Legii si ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se pot executa lucrari pentru retele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului), anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale" (Ordinul nr. 839/2009 privind Normele metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).
Conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Marisel, este permisa executarea de constructii pe terenurile agricole din extravilan, fara a primi o delimitare ca trup a intravilanului, numai pentru urmatoarele functiuni: a) adaposturi temporare pentru animale; b) retele tehnicoedilitare, amplasate in imediata apropiere a cailor de comunicatie existente.
2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localităţii sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Mărişel.
2.4. Alte prevederi rezultate din Hotărârile Consiliului Local sau Judeţean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC :
3.1. Restricţii impuse: -
3.2. Obligaţii/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiţiei:
(i) regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente: -
(ii) retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine: -
(iii) elemente privind volumetria şi/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum şi alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism: -
(iv) înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri): -;
(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: -
(vi) dimensiunile şi suprafetele minime şi/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare): -
3.3. echiparea cu utilităti existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicatii, transport urban etc.): toate constructiile nou realizate vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele publice de echipare edilitara existente; racordarea la reteaua de alimentare cu apa potabila se va putea face numai prin grija si cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, la momentul realizarii acesteia; autorizarea racordarii la reteaua de alimentare cu apa potabila se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, in sistem individual sau centralizat, a colectarii apelor menajere reziduale.
3.4. circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate: parcajele vor fi realizate fara ocuparea spatiului public; se vor asigura accese carosabile si pietonale direct sau prin servitute la toate parcelele construite.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM :
În vederea introducerii terenului în intravilan, a asigurării accesului, parcajelor, dotărilor edilitare, condițiilor de amplasare şi dimensionare şi ca condițiilor urbanistice se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism, avizat și aprobat conform legii. Această documentaţie se va elabora NUMAI în urma unui aviz de oportunitate a documentaţiei de urbanism, întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul–şef al Județului Cluj şi aprobat de Președintele Consiliului

Județean Cluj, în conf. cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, cu consultarea CTATU de pe lângă Consiliul Judeţean Cluj. Se va asigura informarea și consultarea publicului în toate etapele, conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

Este eliberat avizul de oportunitate favorabil nr. 31/2025 în scopul ELABORARE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN , PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII

Pentru întocmirea, avizarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Avize amplasament rețele edilitare existente în zonă - energie electrică, apă-canal
- Propunere de dezmembrare parcelă în zona accesului pentru reglementare profil strada localității
- Acord prealabil DADJ - Consiliul Județean Cluj
- IPJ Cluj - serviciul rutier
- HCL Mărișel pentru accese, amplasare racorduri și branșamente
- Acordul exprimat în formă autentică a tuturor proprietarilor de terenuri cuprinşi în PUZ
- Ministerul Agriculturii privind clasele de calitate ale terenurilor propruse pentru introducere în intravilan
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecţia 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)
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în arhitectura locală și în peisaj
- Studiu de fundamentare infrastructură tehnico-edilitară, circulație
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- PUZ-UL se va supune aprobării prin H.C.L. Mărișel ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al Județului Cluj

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
Elaborare PUZ - Introducere Teren in intravilan si parcelare in vederea construirii de locuințe

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C [ ] D.T.O.E [ ] D.T.A.D

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 şi acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] protectia civila [ ] sanatatea populatiei

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

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Preşedinte,

Alin TISE
Data: 23/5/2025 Ora: 10:15
Motiv: Eliberare document

Secretar General al Judeţului,

Stefan-Eduard ILIESCU
Data: 21/5/2025 Ora: 14:56
Motiv: Eliberare document

Arhitect Şef,

Claudiu-Daniel SALANTA
Data: 19/5/2025 Ora: 16:49
Motiv: Eliberare document

Întocmit/Redactat

Simona-Octavia DEAC
Data: 15/5/2025 Ora: 12:51
Motiv: Eliberare document

Achitat taxa de 52.58 lei, conform tranzactiei online nr. aKXBIjjSop_FVxvFCRrMQ din 14-05-2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin poşta electronică.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.