



R O M Â N I A

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA MIHAI VITEAZU



Mihai Viteazu, strada Transilvaniei nr. 147, cod poștal 407405

telefon: +40.264.329.101

pagină de internet: www.primariamihai viteazu.ro e-mail: primaria@primariamihai viteazu.ro

NR. 16588/ 28/04/2026

**RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MIHAI VITEAZU
actualizat și a REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent acestuia
- în cadrul proiectului „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL în
format GIS, Comuna Mihai Viteazu, Județul Cluj”**

Subsemnata Muntean Ana-Maria, consilier cu funcția de responsabil urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mihai Viteazu, având în vedere prevederile art. 46, 46¹ și art. 49 din Legea nr. 350/2001, modificată prin OUG nr. 7/2011, pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și Referatul de aprobare al proiectului „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL în format GIS, Comuna Mihai Viteazu, Județul Cluj.” nr. 4433/2026, am constatat și propun următoarele:

1. OBIECTUL RAPORTULUI

Obiectul prezentului raport îl constituie analiza necesității, oportunității administrative și cadrului procedural de promovare spre aprobare a documentației de urbanism faza P.U.G. reprezentând Actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Mihai Viteazu și al Regulamentul local de urbanism aferent.

2. SITUAȚIA DE FAPT

Prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Mihai Viteazu nr. 37/13.05.2022 au fost inițiate demersurile de actualizare în format digital/GIS a Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism ale comunei Mihai Viteazu.

Documentația de urbanism în vigoare la nivelul localității a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Mihai Viteazu nr.22/18.12.2012.

În urma parcurgerii etapelor de elaborare, fundamentare și avizare, a fost întocmită documentația de urbanism cu denumirea „Actualizare Plan Urbanistic general al comunei Mihai Viteazu”, elaborată de SC REDV Birou de Arhitectura si Urbanism S.R.L, în baza documentelor contractuale și tehnice asumate, conform contractului încheiat cu SC FIDA SOLUTIONS SRL (lider al asocierii dintre SC FIDA SOLUTIONS SRL si SC REDV Birou de Arhitectura si Urbanism SRL (asociat)).



R O M Â N I A

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA MIHAI VITEAZU



Mihai Viteazu, strada Transilvaniei nr. 147, cod poștal 407405

telefon: +40.264.329.101

pagina de internet: www.primariamihai viteazu.ro e-mail: primaria@primariamihai viteazu.ro

3. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

Documentația supusă aprobării este alcătuită:

1. Documentația de urbanism PUG Comuna Mihai Viteazu, jud. Cluj, compusă din piese scrise și desenate conform Anexa nr. 2 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
2. Raportul de informare și consultare a populației, conform Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
3. Avize, acorduri, puncte de vedere respectiv actul de reglementare al Direcției de protecție a mediului județul Cluj.

Planul Urbanistic General stabilește direcțiile de dezvoltare spațială a localității și cadrul general de reglementare urbanistică pentru întreg teritoriul administrativ al comunei Mihai Viteazu.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General cuprinde normele locale de ocupare și utilizare a terenurilor, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, regulile privind echiparea edilitară, protecția mediului, protejarea patrimoniului construit și natural, precum și alte reglementări specifice aplicabile la nivelul unității administrativ-teritoriale.

Principalele obiective urmărite în cadrul Actualizării Planului Urbanistic General al comuna Mihai Viteazu sunt:

- materializarea urbanistică a programului de dezvoltare a localităților, având la bază strategia națională de dezvoltare a localităților rurale, propunerile colectivității locale;
- optimizarea relațiilor între localități, în teritoriul unității administrative și cel județean;
- valorificarea superioară a potențialului natural, economic și uman;
- organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații existente;
- includerea în intravilanul existent a tuturor zonelor construite sau pentru care sunt întocmite P.U.Z.-uri – aflate pe teritoriul administrativ;
- majorarea intravilanului existent cu suprafețele necesare pentru o etapă de dezvoltare a localității de cel puțin 10 ani – (perioada de valabilitate a P.U.G)
- stabilirea și delimitarea de noi zone construibile;
- stabilirea și delimitarea noilor zone funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și/sau definitivă de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- dezvoltarea echipării edilitare;
- stabilirea noilor obiective de utilitate publică;



R O M Â N I A

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA MIHAI VITEAZU



Mihai Viteazu, strada Transilvaniei nr. 147, cod poștal 407405

telefon: +40.264.329.101

pagina de internet: www.primariamihai viteazu.ro e-mail: primaria@primariamihai viteazu.ro

- stabilirea unui mod superior de utilizare a terenurilor și a condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor.

4. ASPECTE PROCEDURALE RELEVANTE

Din analiza documentelor existente la dosarul administrativ rezultă, după caz, următoarele:

- documentația a fost elaborată de către SC REDV Birou de Arhitectura și Urbanism S.R.L.;
- au fost solicitate și obținute avizele și acordurile prevăzute de lege, conform Anexei nr. 2 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- documentația este prezentată Consiliului Local al comunei Mihai Viteazu în vederea aprobării, însoțită de piesele scrise și desenate aferente.

5. ASPECTE PRIVIND SUPORTUL DIGITAL/GIS

Documentația a fost elaborată și în format digital/GIS, ca suport de lucru, evidență și integrare a informațiilor urbanistice, conform Ordinul 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.

Suportul digital/GIS nu este aprobat ca anexă distinctă prin prezenta hotărâre, însă acesta trebuie să reflecte conținutul identic al pieselor scrise și desenate aprobate, prin grija și pe răspunderea elaboratorului documentației, potrivit documentelor asumate și prevederilor legale incidente.

6. TEMEIURI LEGALE

La baza elaborării documentației Actualizare Plan Urbanistic General al Comunei Mihai Viteazu se află:

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea



R O M Â N I A

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA MIHAI VITEAZU



Mihai Viteazu, strada Transilvaniei nr. 147, cod poștal 407405

telefon: +40.264.329.101

pagina de internet: www.primariamihai viteazu.ro e-mail: primaria@primariamihai viteazu.ro

documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate următoarele:

- Planul Urbanistic General a Comunei Mihai Viteazu;
- Planul topografic scara 1:25000 – a Comunei Mihai Viteazu, în conformitate cu limita înregistrată la OCPI Cluj;
- Date statistice – „Anuarul Statistic al județului Cluj” - edițiile 2003, 2013 și 2019;
- Date furnizate de către Consiliul Local al Comunei Mihai Viteazu;
- „Identificarea și delimitarea hazardurilor naturale (cutremure, alunecări de teren și inundații). Hărți de hazard la nivelul Teritoriului Județean”;
- Studiu pentru identificarea zonelor cu riscuri naturale previzibile, inundabile, băltiri, eroziuni, alunecări de teren, etc, pe teritoriul Comunei Mihai Viteazu, delimitarea acestora și stabilirea măsurilor ce se impun pentru diminuarea sau eliminarea acestor riscuri;
- Documentare de teren, consultări cu reprezentanții administrației locale pe parcursul elaborării Planului Urbanistic General;
- Studiul istoric general al P.U.G.-ului Comunei Mihai Viteazu, județul Cluj;
- Suport topografic actualizat:
 - Încadrarea în teritoriu a Comunei Mihai Viteazu – scara 1:25.000;
 - Planuri topografice – trapeze - scara 1:5000;
 - Ortofotoplanuri – scara 1:5000.

Proiectul de hotărâre este fundamentat pe prevederile:

Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinului nr.13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;



R O M Â N I A

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA MIHAI VITEAZU



Mihai Viteazu, strada Transilvaniei nr. 147, cod poștal 407405

telefon: +40.264.329.101

pagină de internet: www.primariamihaiiviteazu.ro e-mail: primaria@primariamihaiiviteazu.ro

Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

7. CONCLUZII

Având în vedere conținutul documentației analizate, înscrisurile procedurale existente la dosar și necesitatea actualizării cadrului de reglementare urbanistică la nivelul comunei Mihai Viteazu, în conformitate cu prevederile art. 36 alin (12) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, promovăm spre aprobare a Planului Urbanistic General actualizat al comunei Mihai Viteazu și a Regulamentului local de urbanism aferent, către Consiliul Local al comunei Mihai Viteazu, județul Cluj.

Prezentul raport de specialitate se întocmește în vederea susținerii proiectului de hotărâre în cadrul procedurii administrative de aprobare.

Întocmit,

Responsabil Urbanism:

Muntean Ana-Maria