

DOCUMENTATIE TEHNICA
pentru faza P.U.Z. - Aviz de Oportunitate
Nr. 14/2022

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU REALIZAREA UNEI
CENTRALE FOTOVOLTAICE IN COMUNA ALBESTI

Str. Extravilan, Cod Postal 547025, CF. 50159 - Albesti, Mures

BENEFICIAR:
SC BEER SOLAR SRL

PROIECTANT:
ARHITECT RADU POPESCU
0722 512 299 sau 320 8964



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 15751/ 30.06.2022
Dosar VIII C3

APROBAT,
PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
PETER FERENC



Ca urmare a cererii adresate de BEER SOLAR SRL, sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna Cluj Napoca, satul ..., sectorul .., cod poștal .., str. Gheorghe Dima, nr.41, bl..., sc..., et. .., ap..., telefon/fax .., e-mail .., înregistrată la nr. 15751 din 14 iunie 2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr.18..... din 30.06.2022.....

pentru elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL-REALIZAREA UNEI CENTRALE FOTOVOLTAICE ÎN COMUNA ALBEȘTI :

1. *Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:* Terenul în suprafață de 13.500 mp, înscris în CF nr: 50159/Albești fiind proprietatea lui Beer Wilhelm. Documentația conține Contract de suprafață încheiat între Beer Wilhelm și BEER SOLAR SRL.
2. *Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:*
- Teren arabil extravilan.
3. *Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):*
Zonă pentru construire centrală fotovoltaică
- POTmax 50% , CUT=0,5
Nu este necesară introducerea terenului în intravilan.
4. *Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:*
 - se vor realiza cu respectarea H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - se va reglementa traseul racordului la rețeaua publică de transport energie electrică, drumul de acces la locație și suportarea cheltuielilor legate de racord și drum de acces.
 - se vor obține acordurile notariale ale proprietarilor de terenuri afectați de racordul electric (dacă este cazul)
 - se va radia din CF mențiunea "imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar"
5. *Capacitățile de transport admise:*
Conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor Republicată, în corelare cu categoria de stradă secundară în localitățile rurale.
6. *Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:*
SC ELECTRICA SA, TRANSELECTRICA SA, MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE, MINISTERUL CULTURII, ACORD SUCURSALA TGMURES AGENTIA SIGHISOARA PRIN CEC BANK SA.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului și a Hotărârii Consiliului Județean Mureș nr. 61/2011 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 33 din 06.06.2022, emis de comuna Albești.

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. __ din _____.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

**Arhitect-șef,
arh. Adina Gabriela Popescu**



Întocmit: Lungu Mirela



1111



JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA ALBESȚI
Comuna Albeshi în județul Mureș, din 1991 - 1992
Nr. 4215 / 1992
A fost înființată prin Decretul nr. 4215 / 1992
al Președintelui României, în baza Legii nr. 161 / 1991
privind organizarea administrativ-teritoriale în vigoare la data
15.12.1991.



PRIMAR

Nr. 5535 din 3.06. 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 33 din 6.06. 2022

În scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNEI CENTRALE FOTOVOLTAICE IN COMUNA ALBESTI

Ca urmare a cererii adresate de **DI BEER WILHELM** reprezentant legal al **SC BEER SOLAR SRL** cu domiciliul/sediul în județul **CLUJ**, municipiul/orașul/comuna **CLUJ-NAPOCA**, sectorul , cod poștal , str. **GHEORGHE DIMA** , nr. **41** , bl. , sc. **5 et. 3** , ap.**55** , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. **5535 din 3.06. 2022**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **MUREȘ** municipiul/orașul/comuna **ALBESTI** sectorul , cod poștal **547025** , str. **EXTRAVILAN** , nr. , bl. , sc. et. , ap. sau identificat prin **EXTRAS CF**, **EXTRAS DE PLAN CADASTRAL DE CARTE FUNCIARA**, C.F. nr. **50159-ALBESTI**, nr. top. **50159**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **14 / 2010**, faza **PUG / PUZ / PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local nr. **44 / 15** decembrie 2014,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul -teren- inregistrat în Cartea Funciara nr. **50159- Albesti**, nr. cad. **50159** este proprietatea (inscriere provizorie) dlui **Beer Wilhelm** și a fost dobândit prin **Adjudecare** , cota actuala **1/1**.

Conform extras CF imobilul este grevat cu sarcini: -**Intabulare** , drept de **Ipoteca** în favoarea : **SUCURSALA TG. MURES AGENTIA SIGHISOARA PRIN CEC BANK**.

Conform **PUG Albesti** aprobat imobilul se afla situat în **extravilanul** localitatii **Albesti**.

Conform **PUG Albesti** aprobat ,imobilul este situat în **Situl de Importanta Comunitara SCI RO SCI 0227 -Sighisoara -Tarnava Mare -Albesti (36%)** și în **Situl de Protectie Avifaunistica ROSPA0099- Podisul Hartibaciului -Albesti - 34%**.

Imobilul este inregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

Imobilul nu se afla în raza de protectie a monumentelor istorice și /sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: **terabil extravilan**.

Destinatia stabilita în **P.U.G. -Albesti**- teren situat în **extravilan** , nereglementat urbanistic.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Legii nr. **50/1991** în **extravilan** se pot construi:



RO
COM
ALB
7
Județul Mureș

Art. 23 1 , al. (6) terenurile aferente obiectivelor de investiție care servesc activităților agricole prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c) și e) și alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform legii nr. 18/1991 , legea fondului funciar:

Art. 92.

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole sunt:

“ Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole”.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

În baza H.C.L. 44 din 15.12.2014 s-a reactualizat Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației “Planul Urbanistic General al Comunei Albesti”.

NOTĂ: S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul "

REALIZAREA UNEI CENTRALE FOTOVOLTAICE IN COMUNA ALBESTI

Conform legii nr 350/2001, lege privind amenajarea teritoriului si urbanismul,art.311. ,al 1) “Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi”.

. În conformitate cu R.L.U. aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 44/2014, imobilul este situat în extravilan

- Potrivit art. 32, al. (1), lit. c: (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

lit. c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței.

- Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

- În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL-Albesti nr.58/12.12.2019 ;

COM
ALB
7
DETUL



OMAN
JMU
LBES
7
DETUL

- Parcela care generează studiul PUZ este înscrisă în C.F. nr. 50159, număr cadastral 50159, în suprafață de 13500 mp.

- Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- teritoriul ce urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise.

- Documentația pentru avizul de oportunitate se întocmește potrivit art.32 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 și va conține:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

- Se va întocmi o documentație de urbanism faza PUZ conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism, se vor depune și obține următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Aviz de oportunitate pentru inițiere P.U.Z.-C.J. MUREȘ

- Aviz de amplasament electricitate- SC ELECTRICA TRANSILVANIA SUD

- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Mures

- Act de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului-APM MURES

- plan topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat

- studiu geotehnic(Verificat Af);

- aviz DADR Mures- Scoatere teren din circuitul agricol;

- aviz Agencia Nationala pentru Aarii Protejate-Mures;

- aviz Ministerul Culturii;

- Aviz Arhitect-Şef C.J. Mures pentru P.U.Z.

- H.C.L-Consiliul Local Albesti pentru P.U.Z.

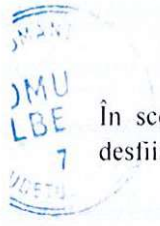
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT IN SCOPUL DECLARAT PENTRU:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA UNEI CENTRALE
FOTOVOLTAICE IN COMUNA ALBESȚI

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

NEA
IUN
BES
7
DETUL



JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA ALBEȘTI
Căminul Cultural nr. 10233, județul Mureș - 53001
Tel: 0365-212.111
Fax: 0365-212.112
e-mail: comuna@albesti.ro
www.comunaalbesti.ro



În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia Pentru Protectia Mediului - TARGU-MURES, Str. Podeni nr. 10, Judet MURES

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.

5. 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):
 - DTAC DTOE DTAD
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)

JMU LBE 7 MUREȘ



- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> Canalizare | <input type="checkbox"/> Alimentare cu energie electrică |
| <input type="checkbox"/> Alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> Gaze naturale | <input type="checkbox"/> Telefonizare |
| <input type="checkbox"/> Salubritate | | |
| <input type="checkbox"/> Transport urban | | |
| <input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri: | | |

d2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecție civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); ✓
f) *** eliminat
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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



PRIMAR,
Ing. SOVREA NICOLAE

SECRETAR GENERAL,
Jrs. PURCARIU DANUT

p. Arhitect Șef,
Pers. cu resp. in domeniul
amenajării teritoriului, urbanism
autorizării
ing. Mureș Steluta



Achitat taxa de: **69,97 lei**, conform OP nr. **20226614142680** din **6.06.2022**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **7. 06. 2022**.



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Cluj.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: BEER SOLAR SRL

Sediu social: Municipiul Cluj-Napoca, Strada GHEORGHE DIMA, Nr. 41, Scara 5, Etaj 3, Ap. 55, Județ
Cluj

Activitatea principală: 3511 - Producția de energie electrică

Cod Unic de Înregistrare: 32959229 din data de: 21.03.2014

Nr. de ordine în registrul comerțului: J12/1076/21.03.2014

Data eliberării: 26-03-2014

Seria B Nr. 2907324



DIRECTOR,

Dorin Marius DEAC

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

1. PĂRȚILE

1.1. BEER WILHELM, cetatean german vorbitor de limba romana, nascut la 04.10.1954 in comuna Grosslasseln, domiciliat in GERMANIA, Merowingerring 23, 65428 Rüsselsheim am Main, posesor al cărții de identitate nr. L5LKVGTP6, în calitate de **PROPRIETAR** (denumită în continuare proprietar)

și

1.2. Societatea BEER SOLAR SRL, cu sediul social in loc. Cluj-Napoca, str. Gh. Dima nr. 41, sc. 5, etaj 3, ap. 55, jud. Cluj, înregistrata la ORC Cluj, sub nr. J12/1076/2014, avand CUI 32959229 reprezentată prin administrator Alina Daniela Pop, în calitate de **SUPERFICIAR** (denumită în continuare superficiar).

2. DEFINIREA ȘI DESCRIEREA UNOR NOTIUNI UTILIZATE ÎN PREZENTUL CONTRACT

2.1. În prezentul contract, noțiunea de „**Bun imobil**” cuprinde noțiunea de „**Imobil teren**”. Noțiunea de „**Imobil teren**” cuprinde:

- terenul extravilan situat în loc. ALBESTI, nr. -, jud. MURES, înscris în c.f. nr. 50159 Albesti, cu nr. cad. 50159, în suprafață de 13.500 mp.

Asupra **bunului imobil PROPRIETARUL** are un drept de proprietate înscris sub nr. cad. 50159, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară eliberat de BCPI nr. 50159 Albesti.

Proprietarul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin Adjudecare.

3. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

3.1. Obiectul prezentului contract este constituirea de către **PROPRIETAR**, în favoarea **SUPERFICIARULUI**, a dreptului de superficie asupra **Bunului imobil**, pe o perioadă de 15 (cincisprezece) ani începând cu data încheierii prezentului contract.

3.2. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit prin acordul comun al **PROPRIETARULUI** terenului și al **SUPERFICIARULUI**.

3.3. Dreptul de superficie se constituie în scopul realizării de către superficiar a unei lucrări autonome cu caracter durabil, respectiv Realizarea unei centrale fotovoltaice pentru producere energie electrica.

3.4. Superficia se constituie cu titlu oneros. Prețul superficiei este de 6.000,00 lei/an și se datorează începând cu data semnării prezentului contract.

Chiria se achită PROPRIETARULUI în contul nr. RO49RYBR0000060023401773 deschis la Banca Raiffeisen din Sighisoara, până la data de 15 iunie a fiecărui an.

Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0.01% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma devine exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși cuantumul chiriei restante.

4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Prin semnarea prezentului contract, **PROPRIETARUL** își asumă angajamentul de a nu încheia acte de dispoziție având ca obiect **Bunul imobil** obiect al prezentului contract sau părți din acesta.

4.2. **PROPRIETARUL** are obligația să nu îl tulbure pe **SUPERFICIAR** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, adică exercitarea dreptului de a realiza pe teren o lucrare autonomă cu caracter durabil, respectiv edificarea unei construcții descrisă la art. 3.3. al prezentului contract.

4.3. **PROPRIETARUL** se obligă să-i transfere **SUPERFICIARULUI** dreptul de a face investiții și de a executa lucrări, de a edifica pe teren construcții, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

4.4. În cazul în care pentru executarea lucrărilor autoritățile solicită orice fel de acord din partea **PROPRIETARULUI** terenului, acesta se obligă ca în termen de 10 zile lucrătoare de la data notificării de către **SUPERFICIAR** să se prezinte în vederea semnării acordului solicitat.

4.5. Predarea terenului asupra căruia se constituie dreptul de suprafață, punerea lui la dispoziția **SUPERFICIARULUI**, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a folosinței se face începând de astăzi data autentificării contractului.

4.6. **PROPRIETARUL** este de drept obligat să îl garanteze pe **SUPERFICIAR** împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a **bunului imobil**. Totodată **PROPRIETARUL** garantează și împotriva vicilor ascunse conform art. 1.707 Cod civil.

5. CLAUZE SPECIALE

5.1. În vederea finanțării lucrărilor de edificare a construcției, **SUPERFICIARUL** are dreptul de a accesa fonduri din orice surse, rambursabile sau nerambursabile, sens în care are dreptul de a contracta servicii de consultanță pentru accesarea de fonduri și va putea întocmi orice documentație necesară în acest scop.

5.2. Dreptul de superficie se va înscrie în Partea a III-a C, a cărții funciare nr. 50159 a terenului, iar lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Codului civil și al Legii nr. 7/1996.

5.3. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului dacă părțile nu hotărăsc prelungirea contractului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin acordul scris al ambelor părți.

5.4. În cazul prevăzut la art. 5.3. lit. a), **PROPRIETARUL** terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de **SUPERFICIAR** prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

SAU

5.4. În cazul prevăzut la art. 5.3. lit. a), **SUPERFICIARUL** dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate cu obligația de a plăti valoarea de circulație a terenului către **PROPRIETAR** de la data expirării termenului.

SAU

5.4. În cazul prevăzut la art. 5.3. lit. a), când valoarea construcției este egală sau mai mare decât aceea a terenului, **PROPRIETARUL** terenului poate cere obligarea **SUPERFICIARULUI** să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. **SUPERFICIARUL** poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

6. COMUNICARI

6.1. Orice corespondență / notificări / înștiințări / adrese legate de derularea prezentului contract va fi făcută de părți în scris și va fi comunicată la adresele din partea introductivă a prezentului contract prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. În cazul în care se refuză primirea, orice corespondență / notificări / înștiințări / adrese legate de

derularea prezentului contract va putea fi făcută și prin afișare, în conformitate cu prevederile legale (prin executor judecătoresc etc.).

7. LEGEA APLICABILĂ. LITIGII

7.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Orice neînțelegeri cu privire la prezentul contract vor fi soluționate de părți în mod amiabil. În eventualitatea în care părțile nu vor putea soluționa neînțelegerile în mod amiabil, acestea vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente din județul Cluj.

8. ALTE CLAUZE

8.1. Nulitatea unei clauze din prezentul contract nu afectează valabilitatea întregului contract, cu excepția cazurilor în care clauza în discuție era esențială în economia contractului astfel încât în lipsa ei părțile nu ar fi contractat.

8.2. Prezentul contract reprezintă voința completă a părților.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 25 mai 2022, în doua exemplare originale, după care s-au emis un număr de 4 (patru) duplicate, azi, data autentificării.

PROPRIETAR: BEER WILHELM



SUPERFICIAR: Societatea BEER SOLAR SRL



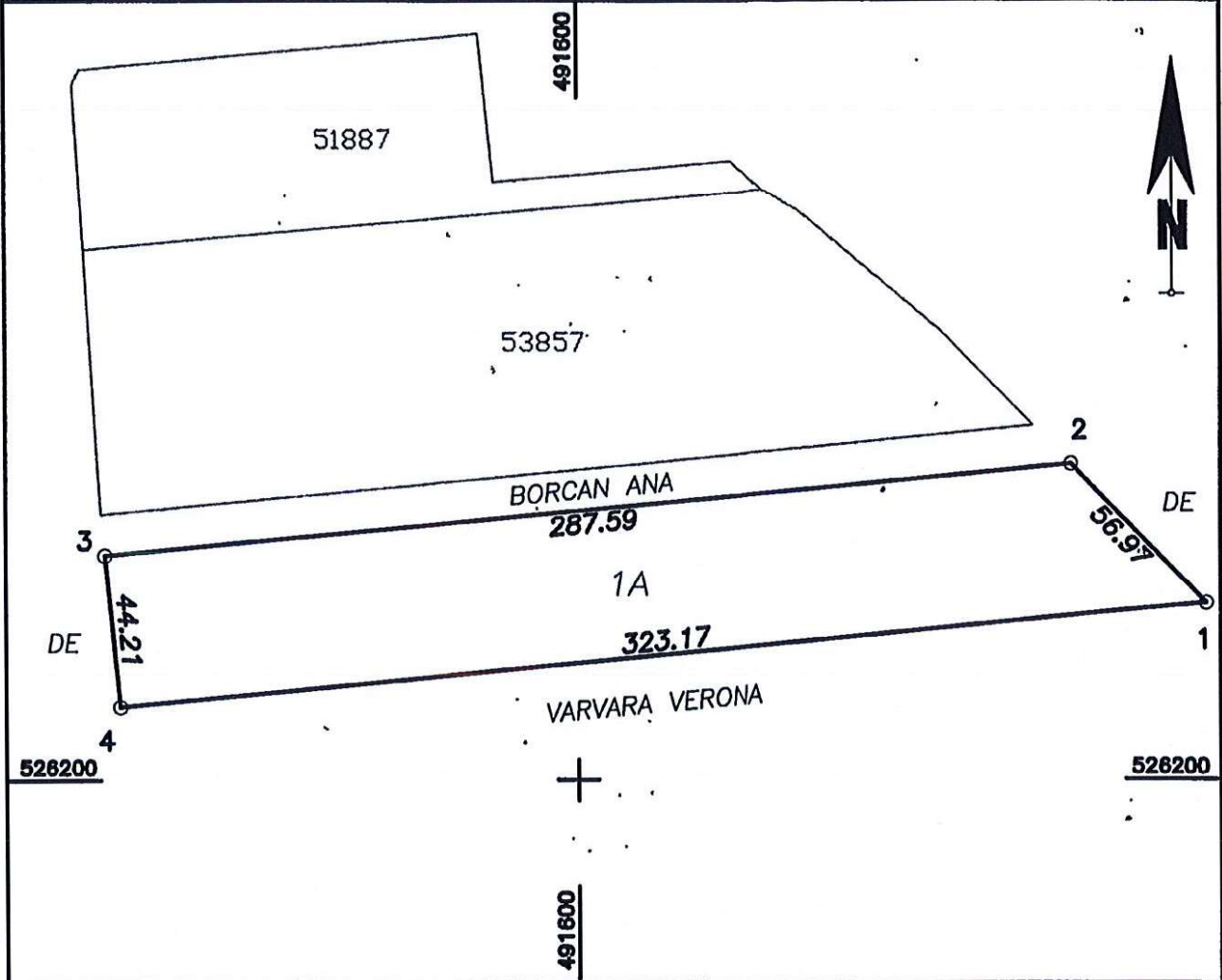
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Soara 1:2000

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50159	13500	Loc. Albesti - Extravilan, Jud. Mures

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
50159	Albesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	13500	"Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar". Imobil neimprejmuit.
Total		13500	

Suprafata totala masurata a imobilului = 13500 mp

Suprafata din act = 13500 mp

<p>Executant: GOGOASA RAUL Aut. RO-CT-F 0067</p> <p>Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>GOGOASA RAUL Digitally signed by GOGOASA RAUL Date: 2022.05.23 10:34:23 +03'00'</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: 20.05.2022</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data Marian Ionel Voda</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>11088/23.05.2022</p>
--	---

MEMORIU TEHNIC

In vederea obtinerii Avizului de Oportunitate

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, Legii nr. 50/1991/republicată 1996 și completată prin Legea nr. 453/2001, in temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism nr. 14/2010, faza PUG / PUZ / PUD, aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 44/15 decembrie 2014.

Terenul arabil extravilan in suprafata de 13.500,00 mp din acte, avand nr. cadastral 50159, este situat in jud. Mures, comuna Albesti, str. Extravilan, cod postal 547025, este proprietatea **SC BEER SOLAR SRL**, conform Contractului de Construire a Dreptului de Superficie incheiat la data de 25.05.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 50159 - Albesti.

Pe acest teren se doreste realizarea unei centrale fotovoltaice.

I. DATE GENERALE

1. DENUMIREA BUNULUI IMOBIL:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei centrale fotovoltaice in comuna Albesti

2. ADRESA:

Str. Extravilan, cod postal 547025, C.F. nr. 50159 – Albesti , comuna Albesti, jud. Mures

3. BENEFICIAR:

Terenul se afla in proprietatea a **SC BEER SOLAR SRL**, conform Contractului de Construire a Dreptului de Superficie incheiat la data de 25.05.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 50159 - Albesti, jud Mures.

4. MOTIVUL SOLICITARII AVIZULUI DE OPOTUNITATE:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei centrale fotovoltaice in comuna Albesti

5. DATA ELABORARII: Iunie 2022

II. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

LOCALIZARE: Terenul este arabil extravilan si se afla in str. Extravilan, cod postal 547025, C.F. nr. 50159 – Albesti, comuna Albesti, jud. Mures.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului			Soara 1:2000	Anexa 1.35
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului		
	13500	Loc. Albesti - Extravilan, Jud. Mures		
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
50159		Albesti		
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni	
1	A	13500	"Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar". Imobil neimpregmuit.	
Total		13500		
Suprafata totala masurata a imobilului = 13500 mp Suprafata din act = 13500 mp				
Executant: GOGOASA RAUL Aut. RO-CT-F 0067 Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila Data: 20.05.2022			Semnatura si parafa Data Stampila BCPI	

1. Date despre teren/ exproprieri/ cedari de teren

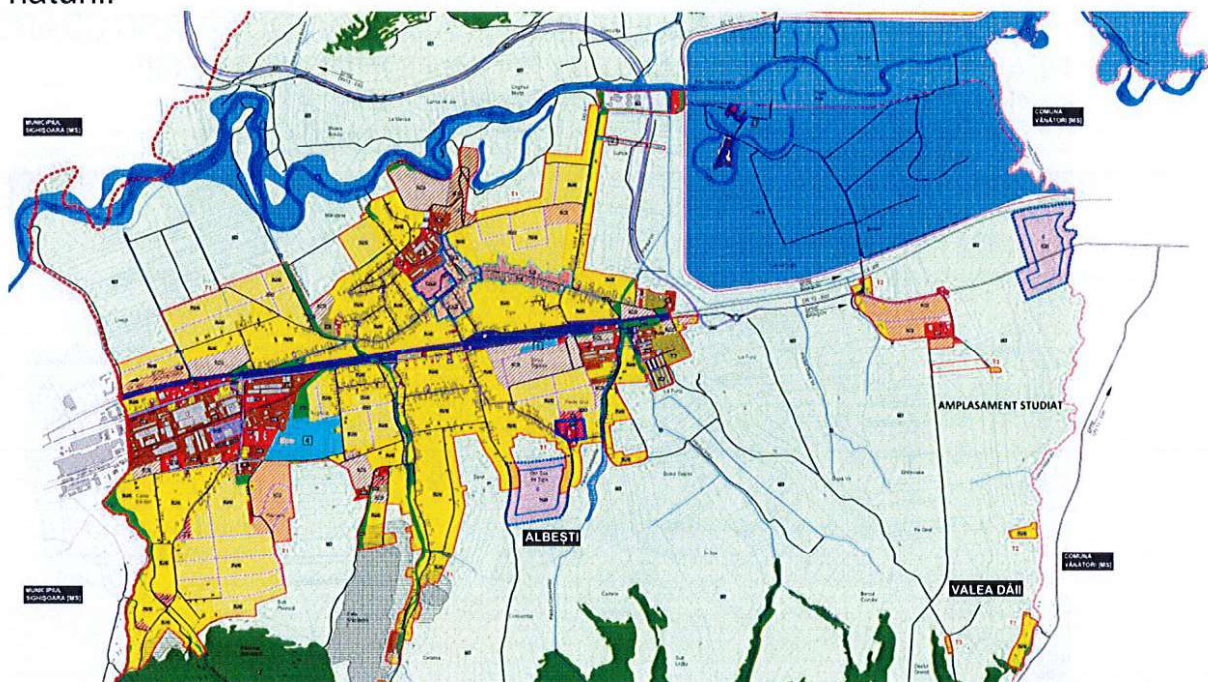
Terenul se afla in partea de Est a orasului, avand o suprafata de 13.500,00 mp, cu o forma neregulata de aproximativ max 323,17 x 44,21 ml, cu declivitate nesemnificativa.

Terenul este liber de constructii avand POT=0 si CUT=0

Terenul, destinatia stabilita in P.U.G. – Albesti – teren situat in extravilan, nereglementat urbanistic.

Imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

Imobilul nu se afla in raza de protectie a monumentelor istorice si / sau ale naturii.



Extras din P.U.G. – Albesti, MURES

Destinatia stabilita prin P.U.G. – Albesti – teren situat in extravilan, nereglementat urbanistic.

Conform legii nr. 350/2001, lege privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art. 311, al. 1) "Dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi." In conformitate cu R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 44/2014, imobilul este situat in extravilan.

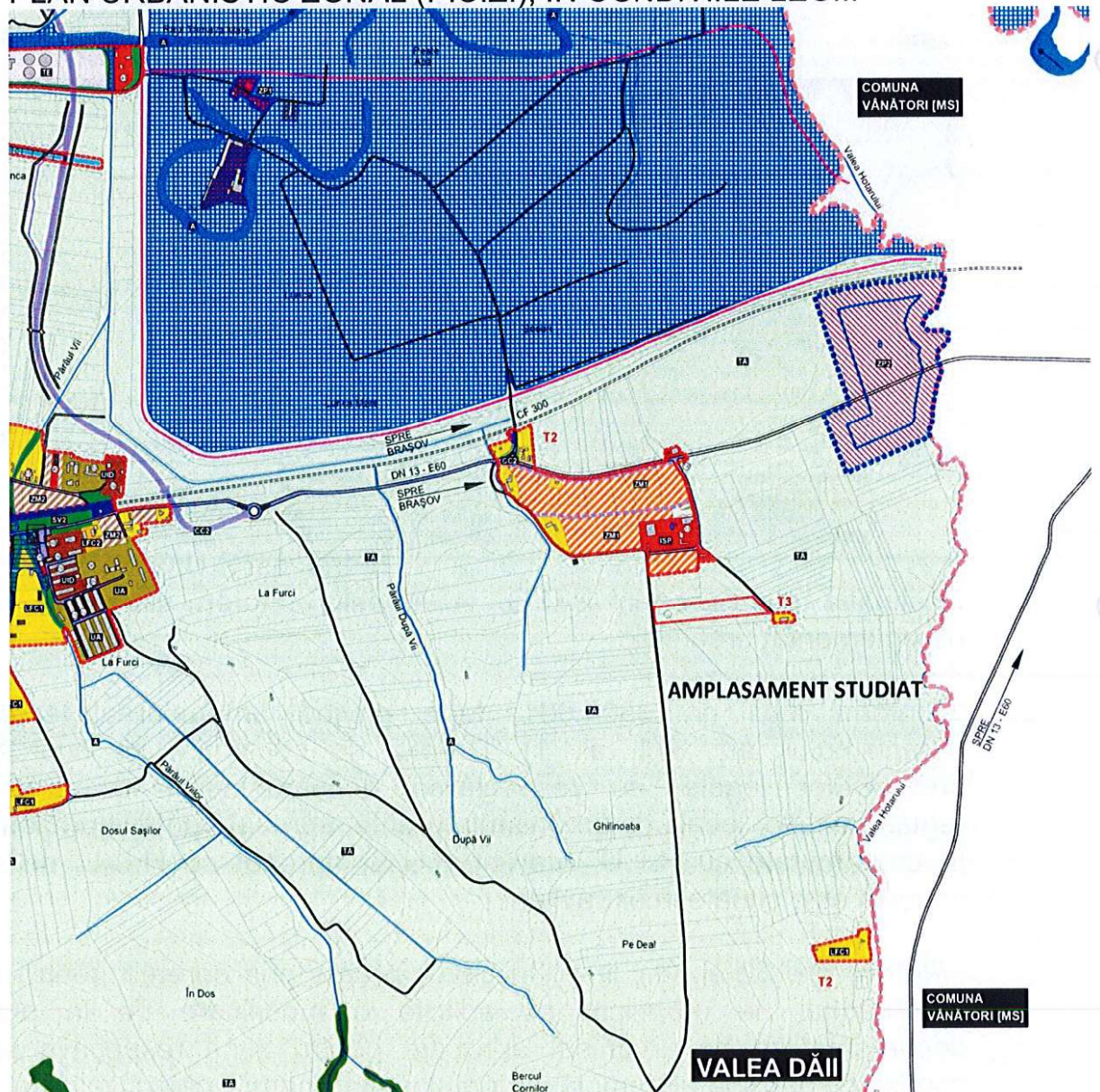
- Potrivit art. 32 al. (1), lit, c: In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului si/ori natura obiectivelor de investitii

o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

Lit. c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si / sau juridice interesate, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

- Potrivit art. 32 al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizata, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibila numai dupa obtinerea in prealabil a unui aviz de oportunitate.

- DREPTUL DE CONSTRUIRE SE VA ACORDA DUPA APROBAREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.), IN CONDITIILE LEGII.



Extras din P.U.G. – Albesti, MURES

2. INDICI CARACTERISTICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Terenul, destinatia stabilita in P.U.G. – Albesti – teren situat in extravilan, nereglementat urbanistic.

Terenurile Agricole (TA) cuprind suprafete productive: arabile, vii, livezi, pepiniere, viticole, pomicole, pasuni, fanete, sere, solarii si altele asemenea, dar si vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajarile silvice), pasuni impadurite, constructii si instalatii agro-zootehnice si de exploatare Agricola, platforme si statii de depozitare care servesc nevoilor agricole si trenuri nereproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia Agricola.

Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525 / 1996 Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale).

a) Utilitati admise

- In conformitate cu prevederile legilor nr. 18/1991 si 50/1991 (republicate), pe terenurile Agricole pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatii Agricole (adaposturi pentru animale, spatii pentru depozitarea recoltelor / utilajelor Agricole, lacuri piscicole), fara a primi o delimitare ca trup in cadrul localitatii.

b) Utilizari admise cu conditionari

- Pentru amplasarea fermelor si exploatarilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica.
- Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrative al comunei se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe baza de PUZ.

c) Utilizari interzise

- Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi, cu exceptia constructiilor care servesc activitatii Agricole, cu destinatie militara, cailor ferate, soselelor de importanta deosebita, liniilor electrice de inalta tensiune, lucrarilor aferente exploatarii gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrarilor de gospodarie a apelor si de amenajare a surselor de apa.

d) Conditii de avizare:

- autorizarea de construcții este condiționată de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal in conditiile legii;

Stationarea autovehiculelor (existent):

- Nereglementat

e) Regim de inaltime (existent):

- Nereglementat

f) Spatii plantate (existent):

- Nereglementat

g) Imprejmuiri (existent):

- Nereglementat

h) Coeficienti Urbanistici (existent)

POT maxim = nereglementat

CUT maxim = ADC/mp teren - nereglementat

3. INALTIMEA MAXIMA (existent):

Inaltimea maxima a cladirilor a constructiilor - nereglementat

4. VECINATATI:

- Nord – proprietate privata pe o latura de 287,59 ml
- Vest – proprietate privata pe o latura de 44,21 ml, cu drum
- Est – proprietate privata pe o latura de 99,7 ml, cu str. Extravilan
- Sud – proprietate privata pe o latura de 323.17 ml

5. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI:

Terenul se afla in proprietatea a **SC BEER SOLAR SRL**, conform Contractului de Construire a Dreptului de Superficie incheiat la data de 25.05.2022 si a extrasului de carte funciara nr. 50159 - Albesti, jud Mures.

- Imobilul – teren - inscris in Cartea Funciara nr. **50159 – Albesti**, nr. cad. 50159 este proprietatea (inscriere provizorie) a Beer Solar SRL si a fost dobandit prin Adjudecare , cota actuala 1/1.
- Conform extrasului de carte funciara imobilul este grevat de sarcini – Intabulare, drept de Ipoteca in favoarea: SUCURSALA TG. MURES AGENTIA SIGHISOARA PRIN CEC BANK.

- Conform PUG Albesti aprobat imobilul se afla situat in extravilanul localitatii Albesti.
- Conform PUG Albesti aprobat imobilul se afla situat in Situl de Importanta Comunitara SCI RO SCI 0227 – Sighisoara – Tarnava Mare – Albesti (36%) si in Situl de Protectie Avifaunistica ROSPA0099 – Podisul Hartibaciului – Albesti – 34%.
- Imobilul nu se afla in raza de protectie a monumentelor istorice si/sau ale naturii.

III. DATE PRIVIND CONSTRUCTIILE: (situatia propusa)

1. CARACTERISTICI GENERALE:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unei centrale fotovoltaice in comuna Albesti.

Zona tehnico-edilitara (TE) reuneste toate functiunile ce apartin echipamentelor edilitare (resurse de apa, statii de epurare, statii de pompare, statii de transformare si reglare presiune apa, parcuri eoliene, parcuri fotovoltaice).

2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 500,00 mp si un front stradal de minim 15,00 ml.

Pentru incinte tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

3. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT:

Cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanta de minim 5,00 m in cazul in care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la strada.

4. RETRAGERI - ALINIAMENTE:

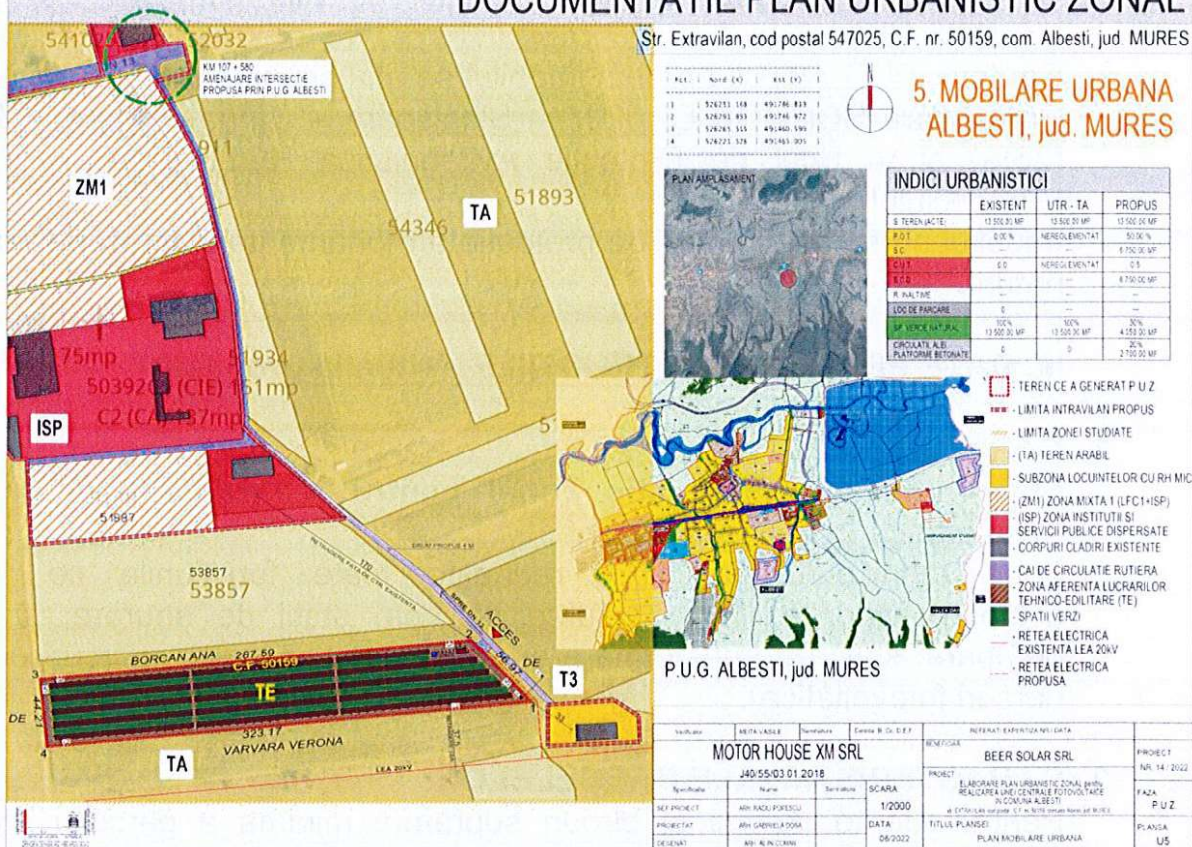
Amplasarea panourilor fotovoltaice, a P.T.-ului si a altor echipamente specifice vor fi aliniate astfel:

- La minim **5 m** fata de limita de proprietate cu str. Extravilan, la EST
- La minim **3 m** fata de limitata de proprietate, la Nord
- La minim **5 m** fata de limitata de proprietate cu drum, la Vest
- La minim **3 m** fata de limita de proprietate, la Sud

Terenul studiat este pozitionat la o distanta de 170 m fata de cea mai apropiata constructie existenta amplasata la Nord, masurata din pct. 2 al terenului, respectiv la o distanta de 33 m fata de cea mai apropiata constructie existenta amplasata la Sud-Est, masurata din pct. 1 al terenului, conform ridicare topografica / plan amplasament si delimitare imobil.

DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. Extravilan, cod postal 547025, C.F. nr. 50159, com. Albesti, jud. MURES



PLAN REGLEMENTARI – MOBILARE URBANA

INDICI URBANISTICI			
	EXISTENT	UTR - TA	PROPOS
S. TEREN (ACTE)	13.500,00 MP	13.500,00 MP	13.500,00 MP
P.O.T.	0,00 %	NEREGLEMENTAT	50,00 %
S.C.	---	---	6.750,00 MP
C.U.T.	0,0	NEREGLEMENTAT	0,5
S.C.D.	---	---	6.750,00 MP
R. INALTIME	---	---	---
LOC DE PARCARE	0	---	---
SP. VERDE NATURAL	100% 13.500,00 MP	100% 13.500,00 MP	30% 4.050,00 MP
CIRCULATII, ALEI, PLATFORME BETONATE	0	0	20% 2.700,00 MP

INDICI URBANISTICI

5. **CALCANE:** NU se propun calcane

6. **INDICI DE OCUPARE A TERENULUI (propus):**

Procentul de ocupare al terenului propus este de: **POT = 50%**

Coeficientul de utilizare propus al terenului este de: **CUT = 0,5**

Regim de inaltime: **nu este cazul**

7. **INALTIMEA MAXIMA (propus):**

H la cornisa / streasina – **nu este cazul**

8. SPATII VERZI:

Se propune ca parcela sa aiba **30%** spatiu verde pe sol natural.

9. RELETE ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA:

Se interzice amplasarea constructiilor in zona de protectie **LEA**, a statiilor de transformare si a releelor / antenelor radio-TV.

Conf. Ord. nr. 4/2007 a Presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei – ANRE – MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanta de protectie minima de-a lungul liniilor electrice aeriene, masurata astfel:

- 1...110 kV – teren neimpadurit (2x12m=24m) – teren impadurit (-)
- 110 kV – teren neimpadurit (2x18,5m=37m) – teren impadurit (2x16m=32 m)

Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si siguranta pentru statii de transformare: 20 m de la incinta pentru statii de transformare de 100 kV.

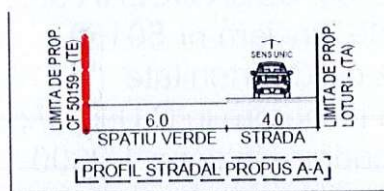
Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se vor respecta normativele in vigoare.

10. ACCESE si CIRCULATII:

Se va asigura accesul in incinte numai dintr-o circulatie publica.

Se propune prelungirea drumului existent, drum ce deservește zona “Institutii si servicii publice dispersate” (ISP) pozitionata la nord de situl studiat, si a carui intretsectie cu DN 13 la KM 107 + 580 va fi amenajata conf. P.U.G. Albesti, cu un drum asfaltat de 4 m latime pentru a asigura accesul auto la incinta studiata.

Se propune ca parcela sa aiba un maxim de **20%** din suprafata terenului ocupata cu circulatii, alei, platforme betonate, parcare.



11. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR – LOCURI DE PARCARE:

Stationarea autovehicolelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice.

Locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice.

In spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

12. IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de minim **2,00 m** si vor fi dublate cu gard viu; in cazul unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard

transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

13. Categoriile de costuri suportate de investitori și de autoritățile publice

Investitorii care promovează prezentul Plan Urbanistic Zonal suportă următoarele categorii de costuri:

- bransamentele la rețelele tehnico-edilitare existente în zona precum și extinderea (dacă este necesar) a acestora.
- Lucrările de construcție/amplasare propuse.
- Amenajări peisagere și de protecție a mediului, cât și a perdelor de protecție.
- Circulațiile și parcajele din interiorul proprietății.
- Împrejmuirea terenului.

Costuri ale **administrației publice locale**:

- Nu se anticipează alte costuri pentru administrația publică locală pentru această investiție.

III. SE ANEXEAZA:

1. Cerere tip
2. Foaie de capăt
3. Borderou general
4. Certificat de Urbanism + planuri anexa la CU
5. Ridicare topografică
6. Copie Contractului de Construire a Dreptului de Superficie încheiat la data de 25.05.2022
7. Copie C.U.I. – sc. BEER SOLAR srl.
8. Extras de carte funciara nr 50159
9. Memoriu Aviz de Oportunitate
10. Plan de încadrare în P.U.Z. 1/xx
11. Plan încadrare în zona 1/2000
12. Plan Situația existentă + Poze 1/5000
13. Plan Reglementări 1/2000
14. Plan Mobilare Urbană 1/2000



INTOCMIT,
Arh. Radu Popescu