

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**Biroul Strategii Urbane**  
Nr. 89738/43 din 19.02.2018

1 - 20 p.

33/28.02.2018

**I N F O R M A R E**

privind Plângerea prealabilă formulată de Pedestru Marinela și alți șapte proprietari, înregistrată sub nr. 89738/43 din 16.02.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită întocmirea unui plan urbanistic zonal din fondurile bugetului local pentru o suprafață de teren situată în cartierul Someșeni, între str. Hariclea Darclee și Someș, zonă parcelată pentru veterani de război.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul care face obiectul plângerii a fost parcelat și apoi, prin HCL nr. 457/1998 au fost atribuite aici parcele veteranilor de război.

Terenul care face obiectul plângerii este situat într-o zonă neconstruită și neconstituțională urbanistic, încadrată prin PUG 2014 în UTR ULIU. Caracterul actual al acestui teritoriu este de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Parcelele atribuite au suprafața de 500 mp și sunt în prezent în proprietate particulară. În situația în care investitori privați solicită autorizarea amplasării de construcții, cum este cazul de față, cf. Art. 32 din Legea nr. 350/2001, deoarece condițiile specifice ale amplasamentului și natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: 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.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și recomandarea ca studiul de urbanism - PUZ - să fie întocmit de investitorii interesați.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Şef Birou,  
Arh. Andreea Mureşan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

15

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

16. FEB. 2018

89438/43

Nr.

CĂTRE,  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**

**Subsemnații:**

**1.PEDESTRU MARINELA**, cetățean român, născută la data de 16.12.1955, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI,

seria , CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 27.11.2017, în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 34, bun dobândit prin moștenire de la defunctul MOLDOVAN IOAN

**2.OPREA OLIMPIA**, cetățean român, născută la data de 01.03.1950, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI,

seria CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 17.06.2005, în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 59, bun care a aparținut numitului DANILA MIHAI;

**3.MOLNAR LIGIA GEORGETA**, cetățean român, născută la data de 10.05.1951, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj,

identificată cu CI, seria CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 24.04.2013 în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 61, bun care a aparținut numitului BRAN CRIȘAN;

**4.TARTAMUS VALENTIN**, cetățean român, născut la data de 17.02.1960, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI, seria

CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 22.01.2014, în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 58, bun dobândit prin moștenire de la defunctul TARTAMUS BORIS;

**5.CHEȘĂUAN RODICA**, cetățean român, născută la data de 28.02.1963, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI, seria

CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 08.02.2017, în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 56, bun dobândit prin moștenire de la defunetul BACIU VASILE;

**6.PORAV GABRIELA-ELENA**, cetățean român, născută la data de 28.03.1966, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI, seria

CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 19.03.2008, în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 1, bun dobândit prin contract de vânzare cumpărare, aparținând numitului GHIRCOIASIU V. NICOLAE.

**7.PETRISOR GHEORGHE VIOREL** cetățean român, născut la data de 17.10.1973, domiciliată în Someșul Rece, județul Cluj, identificată cu CI, seria CNP eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca,(PARCELA 49 și parcela 50) în calitate de asociat/administrator al SC ROXYLEMN SRL, CUI RO31604880, J12/1444/2013, în calitate de proprietar al parcelelor cu numărul 49 și 50, bun dobândit prin contract de vânzare cumpărare aparținând defunților MARCU PETRE și LUNTRENOUĂ CONSTANTIN;

**8.SASU IOAN**, cetățean român, născut la data de 08.11.1962, domiciliat în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, identificat cu CI CNP eliberat de SPCLEP Cluj Napoca la data de 14.10.2014 , în calitate de proprietar al parcelei cu numărul 42, dobândit prin contract de vânzare cumpărare, bun ce a aparținut numitului POP VASILE

Toți reprezentați de către Cabinet de avocat PASCA ANDRA BIANCA - înființat prin decizia Baroului nr. 80/12.03.2012 cu sediul în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 57, ap. 3, jud. Cluj, având codul fiscal nr. 25825704 prin avocat ANDRA BIANCA PASCA în calitate de AVOCAT TITULAR

Cu domiciliul procesul ales la sediul profesional al avocatului situat în municipiu Cluj-Napoca, str. Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 57, ap. 3, jud. Cluj, în temeiul prevederilor art. ... din Legea 554/2004 formulăm prezenta:

### PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicităm, respectuos, admiterea cererii noastre, pe cale de consecință să dispuneți:

- Urbanizarea imobilului situat în zona Bârc f.n., Someșeni, zonă parcelată pentru veterani de război, respectiv să dispuneți efectuarea unui Plan Urbanistic Zonal din fondurile bugetului local;

#### Pentru următoarele MOTIVE:

**ÎN FAPT:** subsemnării suntem proprietari, fiecare a unui lot de câte 500 mp, situat în zona Bârc f.n – Someșeni, zonă parcelată pentru veterani de război.

Arătam faptul că prin HCL nr. 457/1998 s-a aprobat atribuirea de terenuri, LOC DE CASĂ, în suprafață de câte 500 de mp, terenuri situate în municipiu Cluj-Napoca, cartierul Someșeni, veteranilor de război, conform anexei pe care o atașam prezenei cererii.

Cu toate că prin hotărârea mai sus menționată s-a precizat faptul că aceste loturi de teren au fost atribuite unor persoane, în virtutea calității de veterani de război, cu destinație de loc de casă, cu toate acestea de la momentul adoptării HCL nr. 457/1998 și până în prezent, nici unul dintre proprietarii acestor loturi de teren nu au beneficiat, eminentamente, de ele. Spunem acest lucru deoarece de aproape 20 de ani de la atribuirea acestor loturi de teren, fiecare proprietar a încercat să obțină o documentație legală în vederea demarării lucrărilor de construcție a unei locuințe. Din păcate, toate demersurile au fost sortite eșecului, din mai multe considerente.

**Un prim aspect ca urmare** a solicitărilor inițiate cu privire la categoria de teren - **unor proprietari li s-a comunicat faptul ca zona respectivă este neconstruibilă**, respectiv era încadrată în categoria de **folosință ZONA VERDE**. Depun în susținerea celor menționate, solicitarea adresată instituției dumneavoastre înregistrată sub numărul 102097/43/2011 prin care s-a solicitat analizarea posibilității de modificare a închadrării funcționale din zonă verde în zonă de locuințe individuale.

Urmare a adoptării noul Plan Urbanistic General (PUG), zona care face obiectul prezentei cererii, respectiv lotul situat în zona parcelată și atribuită veteranilor de război ca LOC DE CASA a fost încadrată într-o unitate teritorială care va permite construire, respectiv UTR= Uliu – Locuințe cu regim redus de înălțime. **Plauzibil demers, dar zadarnic**, având în vedere faptul că pentru demararea lucrărilor de construcție a unei case, se impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal. Ori pentru reglementarea juridică a loturilor de teren existente în zonă se impune ca toți proprietarii celor 66 de loturi de teren să își exprime acordul.

Sub acest din urmă aspect, vă învederem faptul că, actualmente, proprietarii acestor loturi de pământ sunt moștenitorii veteranilor de război, iar în unele cazuri acele loturi s-au vândut de către moștenitori, iar actuali proprietari sunt de negăsit. Apreciem că munca noastră este zadarnică, ori cât de mult am încerca, să putem să identificăm fiecare moștenitor sau actual proprietar. Din aceste considerente, expuse foarte pe scurt, apreciem că este atributul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca dc a urbaniza zona respectivă, având în vedere, pe de o parte cele anterior menționate, iar pe de altă parte, destinația acestor terenuri de teren atribuite veteranilor de război ca LOC DE CASĂ. Ori în condițiile în care, datorită sacrificiului depus, autoritatea locală, a recunoscut și recompensat acest efort prin atribuirea acestor loturi de teren, dar proprietarii sunt în imposibilitatea de a-și valorifica acest drept câștigat, apreciem cererea noastră intemeiată. Mai mult decât atât, având în vedere principiile dezvoltării durabile, managementul urbanistic al municipiului, considerăm că amenajarea zonei care face obiectul prezentei cererii prin elaborarea unui PUZ de către autoritatea locală este singura cale prin care se poate soluționa situația.

În susținerea cererii noastre, invocăm prevederile Legii 44/1991, așa cum a fost modificată și completată ulterior, care prevede la art. 1 din Legea 44/1994 au calitatea de veteran de război persoanele care au participat la primul sau al doilea război mondial în armata română (....) .. calitate care se stabilește de către Ministerul Apărării Naționale, pe baza actelor oficiale solicitate de acest minister, eliberate de către organele în drept, prin care se confirmă situațiile prevăzute la art. 1 și 2. Art. 13 din aceelași act normativ prevede: veteranii de război, cărora le-au fost acordate ordine și medalii pentru faptele de arme săvârșite pe câmpul de luptă, beneficiază de următoarele drepturi, dacă nu le au primit prin alte legi de improprietărire de la data decorării până în prezent și dovedesc cu acte legale dreptul solicitat: improprietărea cu un lot de 5 ha teren agricol, din rezerva creată conform Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în localitatea de domiciliu sau un loc de casă de 500 m<sup>2</sup> în municipiu, orașul sau comună în care domiciliază decoratul; Însă pentru a putea beneficia de acest LOC DE CASĂ, se impune conform prevederilor din Legea 50/1991, obținerea autorizației de construcție, care este.. (..) actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor... care se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

**Procedura de autorizare a lucărilor de construcții începe o dată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.** Sub acest din urmă aspect, arătăm și depunem în susținerea cele mentionate faptul că procedura de obținere a actului final, autorizație de construire, a fost din start blocată, raportat la faptul că în urma emiterii certificatelor de urbanism solicitate se indica clar faptul că sunt interzise orice utilizări (construcții) ÎN LIPSA Planului Urbanistic Zonal!

**Pe lângă acestea, așa cum am menționat, revin și arăt, că pentru orice demers pentru reglementarea juridică a terenului care face obiectul prezentei se impune obținerea acordului tuturor vecinilor:**

*Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în forma autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.*

Având în vedere cele menționate, ținând cont de faptul că de aproape 20 de ani, nici un proprietar al acelor parcele nu a reușit să își ridice construcția pe locul denumit LOC DE CASĂ, aflându-se în imposibilitatea practică de a-și putea reglementa de unul singur zona respectivă, vă solicităm respectuos, demararea lucrărilor în vederea urbanizării zonei care face obiectul prezentei cererii prin realizarea unui PUZ.

Din moment ce aceste imobile au fost atribuite cu titlul de „loc de casă” era normal ca acea zona să fie încadrată în intravilanul localității și să fi fost urbanizată anterior atribuirii efective. Având în vedere că de la atribuirea imobilelor și până în prezent potenții nu au putut să dispună de bunul lor astfel cum ar fi dorit, apreciem că ne aflăm în prezenta unei incalcarări grave a dreptului de proprietate al acestora, drept de proprietate garantat atât de art. 44 din Constituția României cat și de Protocolul nr. I la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Or, o astfel de incalcare a unui drept garantat atât de legea națională cat și de legea internațională nu poate fi reparată decât prin indeplinirea atribuțiilor ce revin Primariei Municipiului Cluj-Napoca în cel mai scurt timp. În caz contrar, potenții se vor adresa instanței de judecata urmand ca pe lângă solicitarea că instituția dvs. să fie obligată la efectuarea planului de urbanism zonal să fie obligată și la plata de daune interese pentru prejudiciile cauzate acestora din cauza faptului că nu au putut uza pe deplin de la dreptul lor de proprietate.

Apreciem că Instituția Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, este singura autoritate în măsură să clarifice situația juridică a zonei, raportat la împrejurarea că subsemnatii oricâte demersuri vom iniția nu vom putem identifica pe toți cei 66 de proprietari. Luând în considerare prevederile Legii 44/1994, legii 215/2001, a Legii 50/1991, raportat la HCL nr. 457/1998 prin care s-a aprobat atribuirea unor parcele de teren în suprafață de 500 de mp, situate în zona Someseni, reprezentând loc de casă, în virtutea progrativelor cu care ați fost investit de lege, vă solicităm respectuos, admiterea prezentei cereri, ca fiind întemeiată și fondată, în caz contrar ne rezervăm dreptul de a apela la instanța de judecată, în vederea soluționării prezentei probleme, situație în care vom solicita pe lângă cheltuielile de judecată inclusiv daune morale pentru faptul că după aproape 20 de ani de la aşa *numita improprietărire*, terenul nu poate fi utilizat conform destinației primite și anume LOC DE CASĂ!

Anexe:

- Certificat de urbanism ( anexa 1)
- Adresa nr. 403068/2012 ( anexa 2)
- Adresa nr. 102097/2011; adresa nr. ( anexa 3)
- Adresa nr. 18077/2013 ( anexa 4)
- Hotărarea nr.153/2004 ( anexa 5)
- Hotărarea nr. 457/1998 ( anexa 6)
- Tabel nominal cu beneficiarii conform HCL 457/1998 ( anexa 7)
- Situație plan parcelar ( anexa 8)
- Împuternicire avocatială;

Cu respect,



6

Avera

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 34527 din 19.03. . 2015

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 897 din 10.03.2015

în scopul: elaborare PUZ și construire locuința unifamilială, împrejmuiți, racorduri și bânsamente utilitari (vezi nota)

Ca urmare a Cererii adresate de CHESAUAN RODICA cu domiciliul în județul Cluj, comuna Mociu,  
telefon/fax 0744 200 000 înregistrată la nr. 34527 din 27.01.2015,

Pentru imobilul — teren —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Barc f.n., numar CF 307644 (CF vechi nr. 157855), numar cadastral 8791 (nr. topografic vechi 806/1/1/1/1/2, 807/1/1/1/1/2), sau identificat prin plan de situație cu inventar de coordonate vizat OCPI nr. 10550/07.04.2006.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj - Napoca", faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014. PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ ; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

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:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrelui de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobil în proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTIONĂRI: nu este cazul.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚĂ ACTUALĂ: teren.

UTR=Ulu conform PUG

DESTINATIA ZONEI: Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual - terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, însiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE :

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implicate:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviturile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, serviturile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (optional);

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din

7

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE :**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Zona de impozitare 'D' conform H.C.L. nr. 715/2000, modificată cu H.C.L. nr. 209/2003.

#### **3. REGIMUL TEHNIC:**

S= 500,00 mp

#### **UTR = Uliu conform PUG**

POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%  
CUT maxim = 0,9

#### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC:**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietele, spații verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizăril de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexa 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuar de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### **Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI :**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele însiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele însiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate

(e) vor avea formă regulată

#### **Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor însiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fașiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigori / pavilioane, depozite pentru uleiul de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

#### **Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterale / laterale de proprietate (locuințe cuplate, însiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate.

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor însiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ :**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

orientate spre spațiu public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejuruirilor va fi de 2,2 m. Imprejururile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejururile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Poarta imprejuruirilor situată în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejuruirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

Se solicită „construirea unei locuințe familiale” pe parcela proprietate.

Conform PUG amplasamentul dvs. se află în UTR = ULiu , cu destinația zonă de urbanizare - Locuință cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

În vederea elaborării PUZ va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (5), după aprobarea planului urbanistic zonal, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

#### NOTĂ:

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. D.T.A.C. se va întocmi, semna, verifică și avizează conform legislației în vigoare.

3. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnaturi, stampile și tabelul cu indicatori, în original.

Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.

4. Tabelul cu indicatori va cuprinde și modul de calcul al POT și CUT, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată în 2011.

5. În conformitate cu H.C.L. nr. 360/26.08.2008, în vederea emiterii autorizației de construire pentru amplasamentele care impun regularizare sau trasare de circulații se va întocmi un proces verbal de lucrări în teren, însotit de documentație foto, cu marcarea limitei terenului alocat pentru regularizarea sau trasarea circulațiilor, față de terenul rămas pentru construire - în prezența reprezentanților Primăriei, a beneficiarului, a proiectantului și a specialistului topometrist care a întocmit documentația de dezmembrare a suprafețelor susmenționate. Totodată se va stabili cota + 0.00 ce va fi luată în considerare ca referință pentru cotele de nivel ale clădirii și ale terenului amenajat, procesul verbal va fi anexat la avizele și acordurile în baza cărora se emite Autorizația de construire.

6. În vederea autorizării, va fi prezentată dezmembrarea topo pentru regularizarea traseelor și inscrierea cu titlu de "drum" a suprafețelor respective de teren, iar imprejururile se vor realiza cu respectarea profilelor aprobate.

7. Fundația portilor și a imprejuruirii se va executa excentric, numai pe terenul proprietate, fără afectarea domeniului public sau privat.

8. Înaintea depunerii documentației pentru obținerea Autorizației de construire se va reglementa adresa administrativă pentru imobilul studiat în prezentul certificat.

9. Prezentul Regulament cu Anexele și plansele aferente se pot vizualiza pe site-ul [www.primariaciujnapoca.ro](http://www.primariaciujnapoca.ro) la secțiune „Informatii publice” – „Urbanism” – „Proiect PUG”.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : elaborare PUZ și construire locuință unifamilială , imprejururi , racorduri și transanțe utilitare (vezi nota)

**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/da desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CIJUJ-NAPOCĂ

CALEA DOROBANTILOR NR.96, BL. 3B

În aplicarea Directivelor 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 mediu 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/privată 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 competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al 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 competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competență pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

9

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 9526837 din 27.01.2015.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 11.03.2015.

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

*se prelungăște valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de \_\_\_\_\_ până la data ce \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Şef serviciu,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

10

Primăria municipiului Cluj-Napoca  
Strada Motilor nr. 3  
DIRECTIA URBANISM

Anexa 2

Nr. 403068/43 din 19.12.2012

Către,

**PEDESTRU MARINELA**

Cluj-Napoca

Referitor la cererea dvs., înregistrată la noi cu nr. 403068/43 din 17.12.2012, prin care solicități analizarea posibilității de încadrare într-o unitate teritorială de referință care să permită construirea a parcelei inscrise în CF nr. 279546, cu nr. topo/cad 5783, situată în zona str. Cap. Grigore Ignat, vă comunicăm următoarele:

- În urma studierii documentației Actualizare PUG – municipiu Cluj-Napoca, aflată în faza de avizare, se poate preciza că, lotul situat în zona parcelată și atribuită veteranilor de război ca „Loc de casă”, va fi încadrată într-o unitate teritorială care va permite construirea, respectiv: UTR= ULiu- Locuințe cu regim redus de înălțime.

Instituția noastră a răspuns cu prioritățile solicitarilor proprietarilor din zona interesați, prin înaintarea către proiectanul PUG a propunerii de modificare a funcțiunii zonei și ca urmare în documentația Actualizare PUG – municipiu Cluj-Napoca încadrarea funcțională este conform cererii acestora.

Primer,  
**EMIL BOC**

Arhitect Șef,  
arh. Ligia Subtirică

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Redactat: Consilier Doina Iripon  
3 exemplare

anexă 3

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**  
Strada Moților nr. 3

**DIRECȚIA URBANISM**  
Nr. 102097/43 din 18.04.2011  
/388

Către,  
**Pedestru Marinela**

Cluj-Napoca

Referitor la cererea dvs., înregistrată la noi cu nr. 102097/43 din 07.04.2011, prin care ne solicități ca, pentru zona „Someșeni – str. Hariclea Darclee”, unde detineți teren, într-o zonă parcelată pentru veterani de război, să analizăm posibilitatea modificării încadrării funcționale din zonă verde în zonă de locuințe individuale, cu ocazia actualizării Planului Urbanistic General al municipiului,

vă comunicăm prin prezenta că solicitarea d-voastră va fi transmisă proiectantului P.U.G. pentru a fi analizată.

Primar,  
**Sorin Apostu**

Arhitect Șef,  
**Arh. Ligia Subțirică**

Director executiv,  
**Ing. Corina Ciuban**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
2 exemplare

12

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Calea Moților nr. 3 Telefon (+40) 264 59 60 30, Fax 59 25 66

DIRECȚIA URBANISM  
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE  
Nr. 18077/43/18.01.2013 | 1

2010/04

CĂTRE,

PEDESTRU MARINELA

Cluj-Napoca

Referitor la cererea Dvs. înregistrată cu nr. 18077/2013, prin care solicitați precizări cu privire la prevederile UTR= ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele de tip urban cu privire la caracteristicile parcelelor și regimul de înălțime,

În urma studierii documentației Actualizare PUG – municipiul Cluj-Napoca, aflată în faza de avizare, pentru UTR= ULiu precizăm următoarile:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
  - să aibă formă regulată.
- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (semnificația prescurtărilor: S- subsol, D- demisol, P- parter, M- mansardă, R- nivel retras)
  - (S)+P+E+M
  - (S)+P+E+R
  - D+P+M
  - D+P+M

Precizăm faptul că, prevederile studiului Actualizare PUG – municipiul Cluj-Napoca vor purtea fi aplicate după aprobarea acestuia în Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

PRIMAR  
EMIL BOȚ



ARHITECT ȘEF,  
Arch. Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. Corina Ciuban

SECRETARIAT C.T.A.T.U.

Ing. Doina Tripon

*ANEXA 5*

**PREFECTURA JUDEȚULUI CLUJ**

3400 Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 58  
telefon 40-0264-596416; 40-0264-594888; fax 40-0264-591637  
Comisia județeană pentru stabilirea dreptului  
de proprietate privată asupra terenurilor Cluj

PT. CONFORMITATE CU ORIGINA  
P. PREFECT



**HOTĂRÂREA NR. 153**

din 22 aprilie 2004

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj,

Având în vedere propunerile Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, consemnată în actul nr. 24221/304/07.04.2004 al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca privind validarea anexei nr. 5, cu 34 poziții, pentru suprafața totală de 1,7 ha teren;

Constatând faptul că propunerea este întemeiată,

În temeiul prevederilor art. 15 din Legea nr. 18/1991, cu modificările ulterioare și art. 6, 8 și 34 din Regulamentul aprobat prin H.G. nr. 1.172/2001, completat și modificat prin H.G. nr. 720/2002, pentru considerentele de mai sus,

**HOTĂRÂSTE:**

**Art.1.-** Se validează propunerea Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, înscrisă în anexa nr. 5, cu 34 poziții, pentru suprafața totală de 1,7 ha teren, conform tabelului anexă nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.-** Hotărârea se va transmite Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, care o va afișa de îndată, la sediul primăriei și o va comunica celor interesați sub semnătură sau prin poștă, după caz.

**Art.3.-** Împotriva hotărârii cei nemulțumiți pot înainta plângere la Judecătoria Cluj-Napoca, în termen de 30 zile de la data comunicării acesteia.

p. **PREȘEDINTE,**  
Valentin Claudiu Cuibus

*Wibes*



**SECRETAR,**  
Silviu Hentz

*GH*

14

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

Anexo 6

## HOTĂRÂRE

privind atribuirea unor terenuri, conform Legii nr.44/1994  
și revocarea Hotărârii nr.52/1995

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea unor terenuri veteranilor de  
război și revocarea Hotărârii nr.52/1995 - proiect din inițiativa primarului;  
Analizând referatul nr. 51057 din 10.12.1998 al Direcției de administrare a  
domeniului public și privat și referatul nr. 43099/20.10.1998 al Camerei agricole prin  
care se propune atribuirea de terenuri, loc de casă, în suprafață de 500 mp. veteranilor  
de război, conform anexei care face parte din prezența hotărâre;

Intrucât pentru amplasarea oborului de vite se va stabili un alt amplasament,  
Reținând prevederile Legii nr.44/1994, precum și avizul comisiei de specialitate  
Potrivit dispozițiunilor art.20, al.2, lit."g" și 84 rap. la art.28 din Legea  
nr.69/1991 privind administrația publică locală, republicată.

## HOTĂRÂSTE:

Art.1. Se aproba atribuirea de terenuri , loc de casa , in suprafata de cate 500  
mp , terenuri situate in municipiul Cluj-Napoca cartierul Someseni , cu nr. top. 936/2 ,  
937, 938, 806, 807 , in suprafață de 25.000 mp. veteranilor de război, conform anexei  
care face parte integrantă din prezența hotărâre.

Art.2. Se revoca Hotărârea nr.52/1995.

Art.3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția de  
administrație a domeniului public și privat și Camera agricolă.

Președinte de ședință  
Ec Fanica Moldovan

Contrasemneaza  
Secretarul municipiului  
Titus Jude

Nr 457 din 18 decembrie 1998

(Hotărârea a fost  
adoptata cu 25 voturi)

15

## TABEL NOMINAL

suprinzând persoanele decorate cu titlurile de "Cavaler al Ordinului Mihai Viteazul" și "Mihai Viteazul cu Spade" precum și moștenitorii lor care nu au în proprietate alte terenuri, cu excepția celor care au avut teren, dar l-au înstrăinat, cărora li se stabilește, la cerere, dreptul de proprietate potrivit Legii nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare.

Nr. crt.	Numele și prenumele	Adresa	Decorația acordată și nr.brevetului	Suprafața agricolă solicitată -ha-
1.	VAD ANDREI		Coroana României	500
2.	GÂNSAC VASILE		Coroana României	500 X
3.	CUHARASCHI TEOFILACT		Steaua României	500 ✓
4.	POPA SILVIU		Barbatie și Credinta	500 . X
5.	CIUPEIU NICOLAE		Barbatie și Credinta	500 ✓
6.	COTÂRLĂ ILIE		Barbatie și Credinta	500
7.	TARTAMUŞ BORIS		Barbatie și Credinta	500
8.	X LAMBRU ATANASIE		Barbatie și Credinta	500
9.	SLUGOSCHI ALEXANDRU		Serviciul Credincios	500
10.	LUNTRENOUĂ C-TIN		Coroana României	500 . 144/186
11.	POP VALER		Serviciul Credincios	500 . 289/8
12.	MAIER IOSIF		Serviciul Credincios	500 563321
13.	TRISCARU GHEORGHE		Barbatie și Credinta	500
14.	MARCU PETRE		Barbatie și Credinta	500 X
15.	LIEA CONSTANTIN		Serviciul Credincios	500
16.	SPĂNU DUMITRU		Serviciul Credincios	500 417/13
17.	BRAN CRISAN		Coroana României	500 X
18.	BARBU EMIL		Coroana României	500 X
19.	GLIGA IOAN		Steaua României	500 X
20.	MOTOC VICTOR		Coroana României	500
21.	STANCIU VIRGIL		Virt. Aeronautică	500 151/961
22.	MOLDOVAN IOAN		Coroana României	500
23.	BACIU VASILE		Coroana României	500
24.	VLAICU AUREL		Virt. Aeronautică	500 151/961
25.	CULDA VASILE		Barbatie și Credinta	500
26.	SONCA NICOLAE		Coroana României	500 X
27.	DÂNILĂ MIHAI		Barbatie și Credinta	500 X

28.	SISERMAN ALEXANDRU
29.	FARC NICOLAE
30.	POP VASILE
31.	FOLEA IOAN
32.	MARTA DUMITRU
33.	CENAN ALEXANDRU
34.	RUSU ILIE

Serviciul Credințios	500
Barbatie și Credință	500
Barbatie și Credință	500
500	✓ 131320
Barbatie și Credință	500
Barbatie și Credință	500
Coroana României	500

PRIMAR  
Dr. ec. Gheorghe Funar

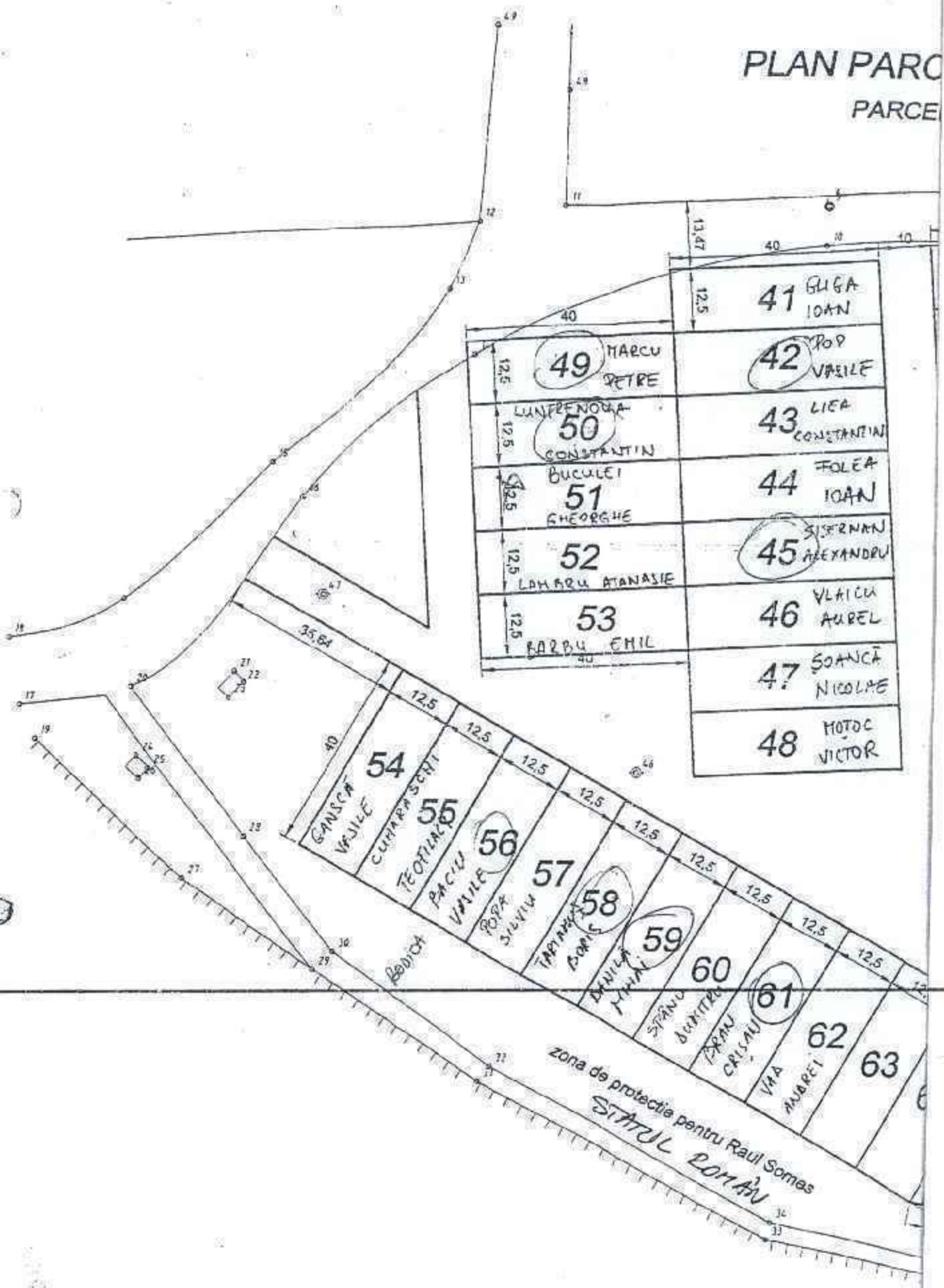
SECRETAR  
Mircea Jorj

INTOCMIT  
Rusu Radu  
Rus Dorinel

D25NCIU  
Prelegheri nr 423637  
Topograf: S. avv. an =  
anunt Bulinean, Boile  
450650

18

PLAN PARC  
PARCE



# IRE ZONA BARC V

NTRU VETERANI  
RA 1:1000

30 17

31 MAIER JOSEPH 18

32 COTARLA ILIE 19

33 CULOF VASILE 20

34 HOLBOIAN IOAN 21

35 TRISCARU GHEORGHE 22

36 FARC NICOLAE 23

37 STANCIU VIRELIL 24

38 CIUDERIU NICOLAE 25

39 VAIER 26

40 SLUGOSCHI ALEXANDRU 27  
36,69

28

29

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

Intocmit,  
MIHAI BURCIU



Forma de exercitare a profesiei  
Cabinet mandator

**IMPUTERNICIRE AVOCATIALA**

Nr. 19602118/2018

Domnul/doamna avocat .....  
se imputerniceste de catre clientul .....  
.....  
In baza contractului de asistenta juridica nr. .... din ..... sa exerceze  
urmatoarele activitati: .....

si sa asiste/ sa reprezinte clientul in fata .....

*Rumors - avocatul Cluj - atacarea*

Data 13.02.2018

CLIENT/REPREZENTANT,\*

(semnatura)

Atest identitatea partilor, continutul si data  
contractului de asistenta juridica in baza

caruia s-a eliberat imputernicirea

**FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI \*\***

prin avocat

(semnatura si stampila)



\*Semnatura nu este necesara in situatia in care forma de exercitare a profesiei de avocat atesta identitatea partilor, a continutului si data contractului de asistenta juridica in baza caruia s-a eliberat imputernicirea.

\*\*Semnatura avocatului si aplicarea stampillei nu sunt necesare in situatia in care prezinta imputernicire avocatuala este semnata de catre client sau reprezentantul acestuia.