

Nr. 47269/43 din 6.02.2018

Nr. 52086/43 din 6.02.2018

36/28.02.2018

1-17p

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Sima Diana, înregistrată sub nr. 47269/1 din 31.01.2018 și 52086/3 din 2.02.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită să revocăm Certificatul de urbanism nr. 3587 din 21.07.2017 emis pentru elaborare PUZ și PUD și să revocăm parțial HCL nr. 493/2014 privind aprobarea PUG și RLU în sensul modificării parțiale a încadrării urbanistice pentru imobilul situat în Drumul Sf. Ioan, înscris în Cf 285832, în suprafață de 5634 mp, din UTR Aapp în UTR ULid.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Certificatul de urbanism nr. 3587 din 21.07.2017 este un act de informare prin care, conform prevederilor legale - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 29 pct. (1) - „autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare”. Iar regimul juridic, economic și tehnic al imobilului este stabilit prin PUG și RLU aprobate. Certificatul a fost emis corect și nu sunt motive să fie revocat.

Terenul pentru care se solicită modificarea încadrării funcționale este încadrat în noul PUG în UTR Aapp = Zonă de agrement pentru public / privat.

În actul de proprietate terenul are înscrisă categoria de folosință „fânață”.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată. Încadrarea reglementată prin PUG răspunde nevoilor de dezvoltare ale municipiului. Zonei i-a fost stabilită o încadrare funcțională dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, ținând cont de amplasarea acestuia într-o zonă cu potențial turistic și de agrement. O altă încadrare, precum, de exemplu, locuirea, apare ca neavenită în această zonă. Destinația terenurilor în cauză a fost stabilită în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, ale conservării și protejării mediului, în condițiile nevoilor de dezvoltare ale municipiului. Susținerea că utilizarea unui teren într-un anumit scop e determinată doar de criteriul proprietății e inacceptabilă, conducând la un mod distructiv de dezvoltare.

În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR B2 = subzonă pentru case de vacanță.

Există în zonă, la oarecare distanță construcții autorizate ca și case de vacanță, în baza reglementărilor vechiului PUG. Noile reglementări nu mai permit acest tip de locuire (case de vacanță) în intravilanul municipiului. Un argument ar fi faptul că, în multe situații, casa de vacanță ascunde locuire permanentă. Încadrarea terenului respectiv în UTR Aapp și stabilirea noilor reglementări s-a făcut pentru a evita transformarea zonei de agrement Făget - Sf. Ioan într-un cartier rezidențial. Mai menționăm că zona nu dispune de echipare edilitară necesară funcționării unor locuințe.

Mai trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamantilor, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată privitor la modificarea încadrării funcționale a terenului situat în Drumul Sf. Ioan, înscris în Cf 285832, în suprafață de 5634 mp, din UTR Aapp în UTR ULid. iar solicitarea de acordare de despăgubiri pentru achiziționarea terenului va fi soluționată conform legii.

Arhitect Șef,
Arh. Daniela Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Spioane

447

43230
b 1/1/2018

01-02

PG

POSAZEA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
31. IAN. 2018
Nr. 47269/1

Expeditor: BIROU EXECUTOR JUDECATORESC
TAMAS MARCU
P-ta Mihai Viteazu nr.31, ap.8
Loc. CLUJ NAPOCA
Jud. Cluj
Nr. 3 din 19.01.2018



T.P.
Pista 2000
Nr. 107/C/71310/2013
Validabilitate - cf. Contractul
OP. CLUJ-NAPOCA 1

Catre:

Numele si prenumele (Denumirea)
Str. ...
sector ...

Mun. Cluj-Napoca prim. Rinnor Directia
Urbanism Env. Autorizati
Constructii
nr. 1/3 bl. SC. et. ap.

Recomandat

Nr. 40603
(sector) ...



Localitatea Cluj-Napoca
Judetul Cluj
Codul postal 400001

Stampila cu data sosirii

Oficiul postal de distribuire

43 cl
205 → mays
c-1
02.02.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
-2 FEB. 2018
Nr. 52086/3

Expeditor: BIROU EXECUTOR JUDECATORESC
TAMAS MARCU
P-ta' Mihai Viteazul nr.31, ap.8
Loc. CLUJ NAPOCA
Jud. Cluj
Nr: 3 din 19.01.2018

T.P.
PISTA 20-0-0-0
Nr. 107/C/71310/2013
Valabilitate - cf. Contractul
OP. CLUJ-NAPOCA 1

Catre:



Numale si prenumele (Denumirea)
Str. Cal. Matulen
sector. nr. 1-3 bl. SC. st. ap.

Recomandat

Nr. 40601
(sector)

Localitatea Cluj-Napoca
Judetul Cluj
Codul postal 400001

Stampila cu data sosirii

Oficiul postal de distribuire

Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Cluj
Forma de exercitare a profesiei
CHIOREAN DANIELA MARGARETA – Cabinet de avocat
CUI: 34716307, Cluj-Napoca, P-ta Mihai Viteazu, Nr. 39, Ap. 7,
Jud. Cluj, tel./fax: 0374 099020, mobil: 0744 425901

România
Birou Executor Judecătoresc
TAMAȘ MARCU

Notificare nr. 3
la data 19.01.2018

Prezenta notificare a fost comunicată
prin intermediul nostru la adresa indicată.
Executor Judecătoresc:

TAMAȘ MARCU



CĂTRE

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC

Subsemnata **SIMA DIANA**, domiciliată în com. Florești,
jud. Cluj, identificată cu C.I. seria _____ având CNP: _____, prin avocatul
său justificat cu împuternicire avocațială anexată, vă rugăm să binevoiți a expedia următoarea:

NOTIFICARE

CĂTRE:

1. **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj,
2. **PRIMARUL MUN. CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj,
3. **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR, DIRECȚIA URBANISM, SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj,

Subsemnata **SIMA DIANA**, domiciliată în com. Florești,
jud. Cluj, identificată cu C.I. seria _____ având CNP: _____, în calitate de
proprietară a imobilului teren intravilan situat în Cluj-Napoca, Drumul Sf. Ioan, F.N. jud
Cluj, înscris în c.f. 285832 Cluj-Napoca, c.f. vechi 173231, nr. cadastral 7935/1, în suprafață
de 5634 mp, dobândit prin Decizia civilă nr. 1023/2016, din 31.10.2016 a Tribunalului Cluj,
Încheierea Nr. 11/258/2013 din 03.01.2017 emisă de BEJ Boloș Mircea, prin avocatul său
justificat cu împuternicire avocațială anexată, formulăm prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

În temeiul prev. art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, prin care
solicităm:

- **Revocarea CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. 3587 din 21.07.2017**, emis în
scopul: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI PLAN URBANISTIC DE
DETALIU, ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATĂ,
- **Revocarea parțială a HCL nr. 493/2014**, privind aprobarea documentației de
urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca" și a

Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aprobată cu HCL Nr. 118/01.04.2015 și Nr. 730/20.12.2016 a Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării parțiale a încadrărilor urbanistice pentru imobilul mai sus indicat, astfel:

din UTR Aapp în UTR ULid pentru imobilul proprietatea subsemnatei, teren intravilan situat în Cluj-Napoca, Drumul Sf. Ioan, F.N. jud Cluj, înscris în c.f. 285832 Cluj-Napoca, c.f. vechi 173231, nr. cadastral 7935/1, în suprafața de 5634 mp, dobândit prin Decizia civilă nr. 1023/2016, din 31.10.2016 a Tribunalului Cluj, Încheierea Nr. 11/258/2013 din 03.01.2017 emisă de BEJ Boloș Mircea.

MOTIVE

1. Prin încadrarea terenului în UTR Aapp, reglementările aprobate prin PUG au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ, conform PUG în vigoare, Secțiunea 2 Utilizare funcțională pct. 3 Utilizări interzise pentru UTR Aapp.

Astfel, terenul în discuție se supune regulamentului PUG atâta timp cât acesta este în vigoare, fapt care ne obligă să ne supunem acestuia în ciuda faptului că terenul este construibil, deși este într-o zonă neurbanizată, fapt pe care îl înțelegem, de aceea ne asumăm responsabilitatea întocmirii unui PUZ dacă ni se va aproba cererea de încadrare în UTR ULid.

2. Prin încadrarea terenului în UTR Aapp, în Secțiunea 1 Caracterul zonei „Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau în afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.”

Invăderăm următoarele:

- Parcela subsemnatei nu are acces direct din Drumul Sf Ioan și astfel nu are front la stradă/drum;
- Suprafața parcelei este mai mare de 3000 mp, aceasta are suprafața de 5634 mp.

Astfel că, dacă am opta pentru realizarea unor construcții de agrement pentru public, conform RLU aferent UTR Aapp Secțiunea 2 Utilizare funcțională pct 1 Utilizări admise – Agrement pentru public, prin care se permite construirea unor clădiri pentru cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping), terenul nu îndeplinește cumulativ reglementările Secțiunii 3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor pct. 4 Caracteristicile parcelelor: suprafețe forme, dimensiuni „Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă / drum; (b) lungimea frontului la stradă să fie mai

mare sau egală cu 30 m; (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp", în sensul în care deși are o suprafață mai mare de 3000 mp, aceasta nu îndeplinește restul condițiilor.

Considerăm că prin recomandarea comasării parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni se va perpetua situația existentă a zonei, în sensul în care comasările presupun atât co-proprietăți între mai multe persoane fizice ori vânzări ulterioare către terțe persoane fizice sau juridice, dar mai ales presupune demararea unei afaceri cu specific turistic (cazare turistică) cu riscurile sale de netăgăduit, pe care nu dorește să mi le asum. Astfel că, riscul evident este acela ca zona să rămână așa cum este în prezent, adică terenuri neamenajate, neîntreținute, fără împrejurimi adecvate.

De asemenea, dacă am opta, conform RLU aferent UTR Aapp Secțiunea 2 Utilizare funcțională pct 1 Utilizări admise – Acordul privat: (a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, (b) petrecerea timpului liber; am putea edifica, cu condiționări, doar "Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații", în altă ordine de idei, pentru o simplă anexă gospodărească la o grădină de zarzavaturi de exemplu, trebuie întocmit un Plan Urbanistic de Detaliu pentru care toți cunoaștem termenii de aprobare și investiția bănească în proiectarea urbanistică și arhitecturală, fapte care aproape ating absurdul ținând cont de obiectivul final – o simplă anexă gospodărească.

3. Datorită faptului că în apropierea terenului subsemnatei, Primăria Cluj-Napoca a aprobat anii trecuți PUZ (conform PUG în vigoare terenurile sunt încadrate în UTR ULid/PUZ) pentru realizarea de locuințe unifamiliale pe niște terenuri situate la mare îndepărtare de Drumul Sf Ioan, în mijlocul pădurii de altfel, terenuri încadrate conform PUG vechi în UTR V6, considerăm că sunt mai îndreptățită decât proprietarii acestor terenuri să edifice o locuință familială pe terenul subsemnatei deoarece nu este împădurit și am acces printr-o cale de acces din Drumul Sf Ioan, acesta fiind în apropierea terasei "Roata".

De aceea vă solicit modificarea încadrării din UTR Aapp în UTR ULid – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă.

Consider că prin această încadrare NU va fi afectată zona, deoarece proprietatea va fi pusă în evidență la justa valoare, în calitate de proprietar urmând a-mi întreține imobilul datorită interesului direct proportional cu valoarea proprietății. În condițiile în care, la data achiziționării acestui teren, în urma unei licitații am investit o sumă considerabilă pentru a avea un lot suficient de generos pentru construirea unei case cu grădină, prin încadrarea ulterioară a acestuia în zona UTR Aapp consider că mă aflu în situația unei veritabile exproprieri forțate deoarece, nu îmi pot folosi proprietatea la adevărata valoare, nu sunt lăsată să mă comport ca un bun gospodar ce dorește să dea valoare proprietății sale.

Pentru motivele de mai sus, vă solicit respectuos admiterea plângerii prealabile și pe cale de consecință, revocarea CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. 3587 din 21.07.2017 precum și revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 (privind aprobarea documentației

Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca) în sensul modificării încadrărilor urbanistice pentru terenul mai sus rubricat, din UTR Aapp în UTR ULid.

Anexăm:

- Extras CF teren și planșe
- Acte de dobândire a imobilului
- Împuternicire avocațială

SIMA DIANA

prin

Av. Chiorean Daniela Margareta



7

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 294593 din 10.07.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3527 din 21.07. 2017

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ÎN
CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACUALIZATĂ (VEZI PCT. 4)**

Ca urmare a Cererii adresate de **SIMA DIANA, CNP**
ap. 1, telefon/fax
23.06.2017,

cu sediul în județul Cluj, localitatea Florești,
e-mail info@arhitech.com, înregistrată la nr. 294593 din

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Drumul Sf. Ioan f. nr.,
număr C.F. 285832, număr cadastral 7935/1, obținut pe bază de cerere nr. 1121 de la OCPI în data de 05.01.2017, sau
identificat prin plan de încadrare în zona și plan de situație, însoțit de tabelul cu inventarul de coordonate,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj
– Napoca", aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și a modificării
parțiale și completării Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic
General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al
municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016,

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 perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural
urbanistice. Imobilul este în proprietate privată.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Zone cu risc geomorfologic: - imobilul este situat parțial în zona cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren; se va
întocmi o expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert.

Zona naturală protejată: - parcela este situată într-o zonă naturală protejată de interes conservativ – existentă.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală – teren (înețat).

Destinația zonei: UTR Aapp - zonă de agrement pentru public / privat.

CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din
afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile
turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură,
petrecerea timpului liber etc.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi PUZ și PUD ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

Agrement pentru public:

(a) alimentație publică

(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)

(c) picnic

(d) sport în aer liber

(e) echitație

(f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje

(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber

Agrement privat:

(a) grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură

(b) petrecerea timpului liber

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agrement pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei

(b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)

(c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Agrement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

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.

Imobil este încadrat în zona de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul - nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR Aapp

S = 5634 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi / drumuri se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului pentru public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament.

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

Pe străzi se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Mediul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Agrement pentru public:

Parcelele sunt considerate construite dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

Agrement privat:

Se conservă în general actuala structură parcellară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

Agrement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

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

Agrement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

Agrement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

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

Agrement pentru public:

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 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Agrement privat:

Nu e cazul

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Agrement pentru public:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agrement privat:

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente.

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

Agreement pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Agreement privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Agreement pentru public:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Agreement privat:

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Agreement pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agreement privat:

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Agreement pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Acord privat:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Acord pentru public:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Acord privat:

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiunilor de divizare a parcelelor / lizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Acord pentru public și privat:

POT maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art. 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Acord pentru public:

CUT maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Acord privat:

CUT maxim = 0,1

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE:

- S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul "construire unitate de cazare cu sala de evenimente".

- Conform Secțiunii Condiționări primare din prezentul regulament de urbanism, pentru realizarea de facilități dedicate acordului pentru public se vor întocmi PUZ și PUD ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

- În vederea elaborării PUZ și PUD 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. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scop: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACUALIZATĂ (VEZI PCT. 4)**

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B
cod postal 400609, website: <http://ampcj.anpm.ro>, email: office@ampcj.anpm.ro
tel. 0264419592

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 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 competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- 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;

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

Avize și acorduri de amplasament:

- aviz de oportunitate pentru P.U.Z.
- H.C.L. pentru P.U.Z. și P.U.D.
- Aviz Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul siguranța circulației urbane și rețele edilitare și Serviciul administrare căi publice
- Avize amplasament - SC Compania de Apa Somes SA
 - SC DelGaz Grid SRL
 - SC Electrica SA
 - SC Telekom Romania Communications S.A.
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru întocmirea P.U.Z. și P.U.D. (plan de încadrare în zonă și plan de situație, în sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție OCPI

d.4) studii de specialitate:

- P.U.Z. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.
- P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T.
- plan reglementari P.U.Z. și P.U.D., cu viza secretariat C.T.A.T.U.
- expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- act de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbanistilor din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Emil Boc

Secretar,
Aurora Roșca

Arhitect-șef,
Daniel Pop

Inspector de specialitate,
arch. Expert Ligia Subțirică

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu
Sanda Spiroiu

Inspector principal,
Paula Giurgiu

Elaborat: număr exemplare: 2

Achitat taxa de: 58,34 lei, conform Chitanței nr 1630665 din 23.06.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____.

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

Nr. 3587 21. JUL. 2017



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

inrafilan U.A.T. Cluj Napoca

scara 1:1000

adresa imobilului: loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

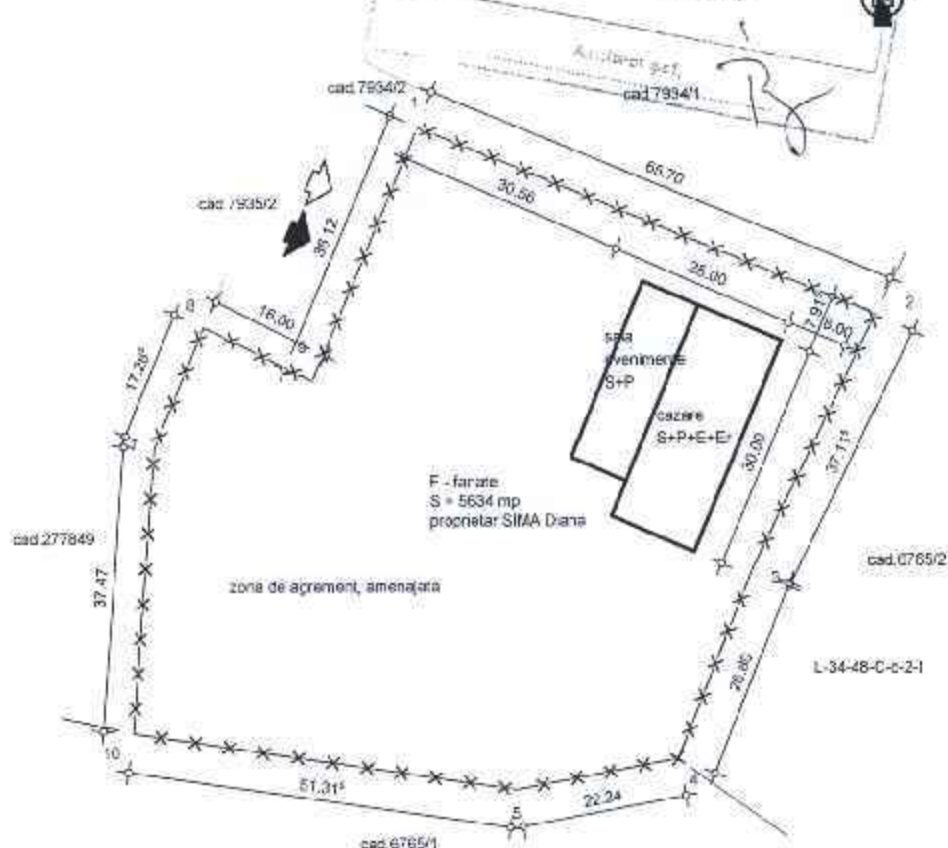
Nr. cad.: 7935/1

Suprafata masurata a imobilului (mp): 5634 mp

Nr. Carte Funciara: 285832

Intocmit: Terinte Gheorghe Sorin

Aut. seria RO-CJ-F, nr. 0138



LEGENDA

- X—X— limita de proprietate - imprejurire
- locuinta propusa
- ◇ acces pietonal
- ▲ acces auto

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi toturi D11, 1+1
	X (m)	Y (m)	
1	503315.023	388399.090	85.600
2	583291.269	388460.037	37.115
3	503257.990	388443.604	26.802
4	583233.086	388433.873	22.239
6	583229.027	388411.808	51.317
10	583235.470	388381.035	37.468
7	583273.826	388363.020	17.287
8	583269.729	388370.682	18.002
9	583282.574	388384.990	36.119

S(1)=5833.51mp P=310.047m



VERIFICAT

EXPERT TEH



NICOLAE MIRISAN
birou individual de arhitectura

400376 Cluj Napoca, splaiul Independentei, bl. 2, ap. 15
tel.: 0744-54.78.34, e-mail: info@arhitech.com

desenat
proiectat
data
luna
an

DIANA SIMA

Foresti, str. Somesului nr. 2D, sc. 2, ap. 1, jud. Cluj

CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE
CU SALA DE EVENIMENTE
Cluj, zona drum Sf. Ioan f.n., jud. Cluj

proiect nr.
055
iun.
2017

scara
C.U.

nr. planșă
A 02

SEF PROIECT arh. Nicolae MIRISAN

PROIECTAT arh. Anda DRAGAN

data
iun.
2017

PLAN DE SITUATIE PROPUS