

Primăria municipiului Cluj-Napoca
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Nr. 33344/43 din 17.02.2018

37/28.02.2018

1-24 p.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Copaciu Radu, înregistrată sub nr. 33344/3 din 22.01.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea Certificatului de urbanism nr. 6375/2017, emis pentru informare și să revocăm HCL nr. 493/2014 privind aprobarea PUG, în sensul modificării regulamentului de urbanism astfel încât solicitantul să poată construi fără derularea procedurii de urbanizare prin PUZ.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Certificatul de urbanism 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 (atunci când nu există PUZ valabil) este cel stabilit prin PUG și RLU aprobate. Certificatul de urbanism nr. 6375/22.12.2017 a fost emis pentru „informare” și nu pentru construire casă unifamilială, așa cum s-a solicitat, deoarece parcela este situată într-o zonă de urbanizare iar construirea este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

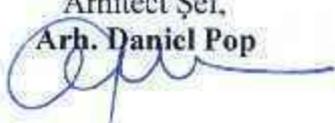
Întocmirea unui PUZ, pe întreaga suprafață a UTR, este necesar pentru că, cf. Legii nr. 350/2011, Art. 47, Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare, printre altele, la: a) organizarea rețelei stradale și d) dezvoltarea infrastructurii edilitare, iar aceste reglementări nu pot fi stabilite pe suprafețe mici de teren.

Referitor la acuzația că se încalcă dreptul de proprietate, considerăm că orice act de urbanism aduce atingere dreptului de proprietate prin restrângerea dreptului de dispoziție, acest fapt e determinat de natura orașului, conflictual în esența sa. Reglementările au tocmai rolul de a gestiona multitudinea de interese aflate inevitabil în conflict. Afirmarea că reglementarea aduce atingere dreptului de proprietate trebui citită în acest sens.

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.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea reglementărilor stabilite prin PUG 2014.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă

1 exemplar



1



Către

Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Serviciul Urbanism,

Consiliul Local Cluj-Napoca

43 + 305
Municipiul
23.01.2018
4

801
CCE
K

Subsemnatul Copaciu Radu, domiciliat în Cluj-Napoca,
jud. Cluj, formulez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva **Certificatului de Urbanism nr. 6375/22.12.2017** (emis în scop de informare), act administrativ individual

Împotriva **Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 493/2014, 118/2015 și 737/2017**, act administrativ normativ, cu privire la „Condiționări primare” de la reglementarea UTR-Uliu în legătură cu art. 2 alin. 4,6,7 și 9 din RLU.

Prealabil

Arăt că prin **Decizia nr. 25/2017**, ICCJ a admis recursul în interesul legii formulat de Procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și, în consecință: *”În interpretarea și aplicarea art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 2 alin. (1) lit. c) și art. 8 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, este posibilă exercitarea controlului de legalitate, pe cale separată, asupra certificatului de urbanism prin care s-a dispus interdicția de a construi sau care conține alte limitări.”*

MOTIVE DE NELEGALITATE

Subsemnatul petent arăt că am solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul construirii unei locuințe unifamiliale cu împrejmuire, racorduri și bransamente la rețele edilitare, amenajări exterioare.

2

Certificatul de urbanism nu mi-a fost eliberat în scopul solicitat ci în scop de informare, iar printre alte condiții mi s-a solicitat elaborarea unei documentații PUZ.

Precizez că parcela subsemnatului se află într-o zonă care nu a fost urbanizată, nu s-au întocmit anterior PUZ sau PUD.

Astfel, nu pot beneficia nici de prevederile Hotărârii nr. 737/2017 a Consiliului Local Cluj-Napoca.

Prin urmare, nu îmi rămâne decât să încep demersurile pentru elaborarea PUZ.

Arăt că am obținut Avizul de oportunitate pentru PUZ, însă, conform certificatului atacat, mi se solicită elaborarea PUZ pentru toată unitatea teritorială de referință, astfel, din punctul de vedere al subsemnatului petent, PUZ este imposibil de realizat.

În vederea construirii unei case pe parcela subsemnatului de 603 mp mi se solicită efectuarea unui PUZ pe întreaga unitate teritorială de referință ULIU, respectiv mi se impun sarcini care depășesc sfera de gestiune a patrimoniului personal.

Pentru realizarea unui PUZ pe întreaga unitate teritorială de referință, se impune implicarea tuturor parcelor existente pe UTR și implicarea tuturor proprietarilor. Nu mi se poate stabili însă în sarcina mea conduita unor alte persoane sau nu mi se poate impune să studiez terenuri care sunt străine de patrimoniul meu.

Prin urmare, apreciez că este nelegală impunerea în sarcina subsemnatului a obligației de întocmire a unui PUZ pe întreaga UTR.

În aceeași măsură arăt că în lipsa PUZ, imposibil de realizat din punctul de vedere al subsemnatului, așa cum am precizat anterior, mi se încalcă dreptul de proprietate asupra terenului, în același sens ca și cel constatat de CEDO în Hotărârea *Sporrong și Lönnroth contra Suedia*.

Cunosc împrejurarea că întocmirea PUZ este solicitată prin RLU la reglementarea UTR-ULIU.

Potrivit condițiilor primare de la reglementarea UTR-ULIU, *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.*

Pentru motivele precizate anterior, apreciez că aceste dispoziții în legătură cu art. 2 alin. 4,6,7 și 9 din RLU sunt nelegale, ca urmare solicit revocarea acestora.

În urma revocării, se va putea emite certificatul de urbanism, fie fără întocmirea PUZ atâta timp cât locuința respectă specificațiile din PUG, fie cu realizarea unui PUZ/PUD pe o suprafață limitată.

Cu mulțumiri,
Copaciu Radu



Luni, 22.01.2018
Cluj-Napoca

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
nr. 515058 din 10.11.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 6375 din 22.12.2017

în scopul: INFORMARE (vezi pct. 4)

Ca urmare a Cererii adresate de **COPACIU RADU**, CNP _____ cu domiciliul în județul
Cluj, telefon/fax _____ înregistrată la nr. 515058 din 10.11.2017.

Pentru imobilul — teren —, situat în **Județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Borhanciului f.n.**,
numar CF **313496**, numar cadastral **313496**, municipiul Cluj-Napoca obtinut pe baza de cerere de la OCPI nr
193727 in data de 06.11.2017. sau identificat prin **plan de situatie cu inventar de coordonate**.

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** si **HCL nr.
118/01.04.2015** si **HCL nr. 737/18.07.2017** pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de
Urbanism aferent PUG,

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.**

Imobil teren în proprietate privata.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

*Zona de risc geomorfologic - zona cu risc mediu-mare de alunecari de teren; se vor intocmi
documentații geotehnice conf. NP 074-2007+studii de stabilitate generală.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: livada.

DESTINAȚIA 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, arabii - sau libere situate în intravilanul municipiului Caracterul
propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate,
cuplate, înșiruite, 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.
Etapelile procedurii implică:

- (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul
urbanistic, servituțiile 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, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri 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 (opțional);

- 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 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 suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul: S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. ULiu / PUZ Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, cover. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică
- (b) să se obțină acordul vecinilor

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.

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

Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se afla imobilul: nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = ULiu / PUZ conform PUG

S = 603,00 mp

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, piețele, spațiile 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 avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 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, trotuare 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. În 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 înșiruite, 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 înșiruite, 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 e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte 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 laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, 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 înșiruite 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.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. PUG Cluj-Napoca Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Art. 9. STĂȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășură activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare
- Alte activități: - conform Anexei 2

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

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 și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului - țiglă ceramică sau tablă lisă fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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 alinament (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 împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMURI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. Împrejurimile orientate spre spațiul 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

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

Se solicita emiterea unui certificat de urbanism în scopul de „construire casa unifamilială, împrejurime, racorduri și bransamente, amenajări exterioare”.

În conformitate cu RLU aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, parcela este situată într-o zonă de urbanizare iar construirea este condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, în baza unui aviz de oportunitate.

Potrivit secțiunii Condiționari Primare din prezentul regulament, 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.

În baza avizului prealabil de oportunitate întocmit și aprobat în condițiile prevăzute mai sus, va putea fi eliberat certificatul de urbanism pentru lucrări de construcție, fără a fi necesară elaborarea unui P.U.Z. de urbanizare, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice stabilite prin P.U.G. pentru zona respectivă și subzonele aferente acesteia.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: **INFORMARE** (vezi pct. 4)

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.



Arhitect-șef,
Daniel Pop

Inspector de specialitate,
arhitect expert Ligia Subțirică

Secretar,
Aurora Roșca

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu, Sanda Spirioiu

Inspector asistent, Ramona Florea
Elaborat: număr exemplare: 2

Achitat taxa de: **9,00 lei**, conform Chitanței nr **1230644** din **10.11.2017**.

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.



S.C. "PLAN TRADE" S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr. 64A

C.F.:R18380735
J12/505/2006
Tel./Fax: 0364807530

FOAIE DE PREZENTARE

OBIECTIV: *LOCUINTA UNIFAMILIALA;
*IMPREJMUIRE;
*RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE
EDILITARE;
*AMENAJARI EXTERIOARE

BENEFICIARI: COPACIU RADU
Cluj-Napoca, str. Anina nr. 19, ap. 24

AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, str. Borhanciului nr. F.N.

FAZA: C.U.

PROIECT NR: 38/2017

COLECTIV DE ELABORARE

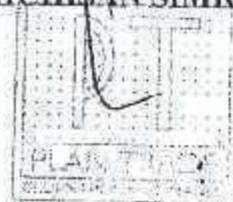
SEF PROIECT: ing. CHICHISAN SIMION.....

PROIECTANTI:
Arhitectura: arh. HANGA LADISLAU.....

Rezistenta: ing. CHICHISAN SIMION.....

CLUJ-NAPOCA
noiembrie, 2017

ADMINISTRATOR
ing. CHICHISAN SIMION



MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE.

1.1. OBIECTIV: *LOCUINTA UNIFAMILIALA;
*IMPREJMUIRE;
*RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELELE EDILITARE;
*AMENAJARI EXTERIOARE

1.2. BENEFICIARI: COPACIU RADU
Cluj-Napoca, str. Anina nr. 19, ap. 24

1.3. AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n.

II. DATE SPECIFICE

2.1. REGIM JURIDIC

- Suprafata teren 603 mp.
- Proprietar teren, conform C.F. nr. 313496: COPACIU RADU si COPACIU EMILIA
- nr. cad: 313496

2.2. REGIM TEHNICO - ECONOMIC:

- Destinatia actuala a terenului: teren intravilan
- Constructii propuse: se propune realizarea urmatoarelor obiective:

1). LOCUINTA UNIFAMILIALA cu regim de inaltime S+P+E, compusa din:

- la subsol: spatiu tehnic, pivnita
- la parter: living, bucatarie, camera, baie, hol, garaj auto
- la etaj: dormitoare, baie, hol, balcon

Din punct de vedere structural, constructia se va executa din:

- fundatii continue beton
- pereti din beton la subsol
- structura portanta din zidarie caramida la parter etaj si etaj retras
- planseu din beton armat peste subsol, parter si etaj
- sarpanta din lemn ecarisat
- invelitoare din tigla

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

P.O.T. max.=35%

C.U.T. max.=0,9-conf. PUG-UTR=Liu

2).RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE EDILITARE

Alimentarea constructiilor propuse cu apa-canal, gaz metan si curent electric se face prin racorduri si bransamente proprii. Acestea se executa conform unor documentatii specifice, vizate de regiile furnizoare.

3).IMPREJMUIRE

Aceasta se executa de 2 feluri:

-La strada: fundatii, stilpi, soclu din beton

Panouri de gard si porti din confectionii metalice

-Intre parcele: fundatii izolate sub stilpi din teava metal si impletitura de plasa de sirma.

4) AMENAJARI EXTERIOARE: Acestea constau din nivelarea terenului, amenajarea spatiilor verzi, dalarea acceselor auto si pietonale, a parcarilor, executarea portilor si a imprejmuirii.

2.3 UTILITATI:

Pe strada Borhanciului exista retele stradale de apa-canal, curent electric si gaz metan. Alimentarea constructiei proiectate se face de la acestea, prin bransamente si racorduri proprii, executate in baza unor documentatii specifice.

INTOCMIT
Ing. CHICHISAN SIMION





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 313496 Cluj-Napoca

Nr. cerere	193727
Zua	06
Luna	11
Anul	2017



Cod verificare
100052974012

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Borhanciului, Nr. F.NR, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	313496	603	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
95504 / 16/06/2015	
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR 514, din 15/06/2015 emis de POPA ANCA GABRIELA (act administrativ nr. 79278/22-05-2015 emis de OCPI CLUJ; act notarial nr. 515/15-06-2015 emis de POPA ANCA GABRIELA; act notarial nr. 515/15-06-2015 emis de POPA ANCA GABRIELA.);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 313496 a imobilului cu numarul cadastral 313496/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 309114 inregistrat in cartea funciara 309114;
Act Administrativ nr. 17162, din 14/09/2009 emis de COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE P (act notarial nr. 121/07-03-2011 emis de BNP LOBONTIU OCTAVIAN ION; act notarial nr. 698/07-06-2012 emis de BNP POPA ANCA GABRIELA; act notarial nr. 321/06-05-2012 emis de BNP LOBONTIU OCTAVIAN ION; act notarial nr. 24/06-05-2011 emis de BNP LOBONTIU OCTAVIAN ION; act notarial nr. 66/18-11-2009 emis de BNP POPA ANCA GABRIELA POPA; act notarial nr. 59/30-03-2011 emis de BNP ANCA GABRIELA POPA; act administrativ nr. 200695/28-06-2012 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 201018/304/10-07-2012 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA.);	
B3	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309114/Cluj-Napoca, inregistrata prin incheierea nr. 164742 din 20/11/2014;	
Act Notarial nr. 515, din 15/06/2015 emis de POPA ANCA GABRIELA;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) COPACIU RADU, casatorit cu 2) COPACIU EMILIA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

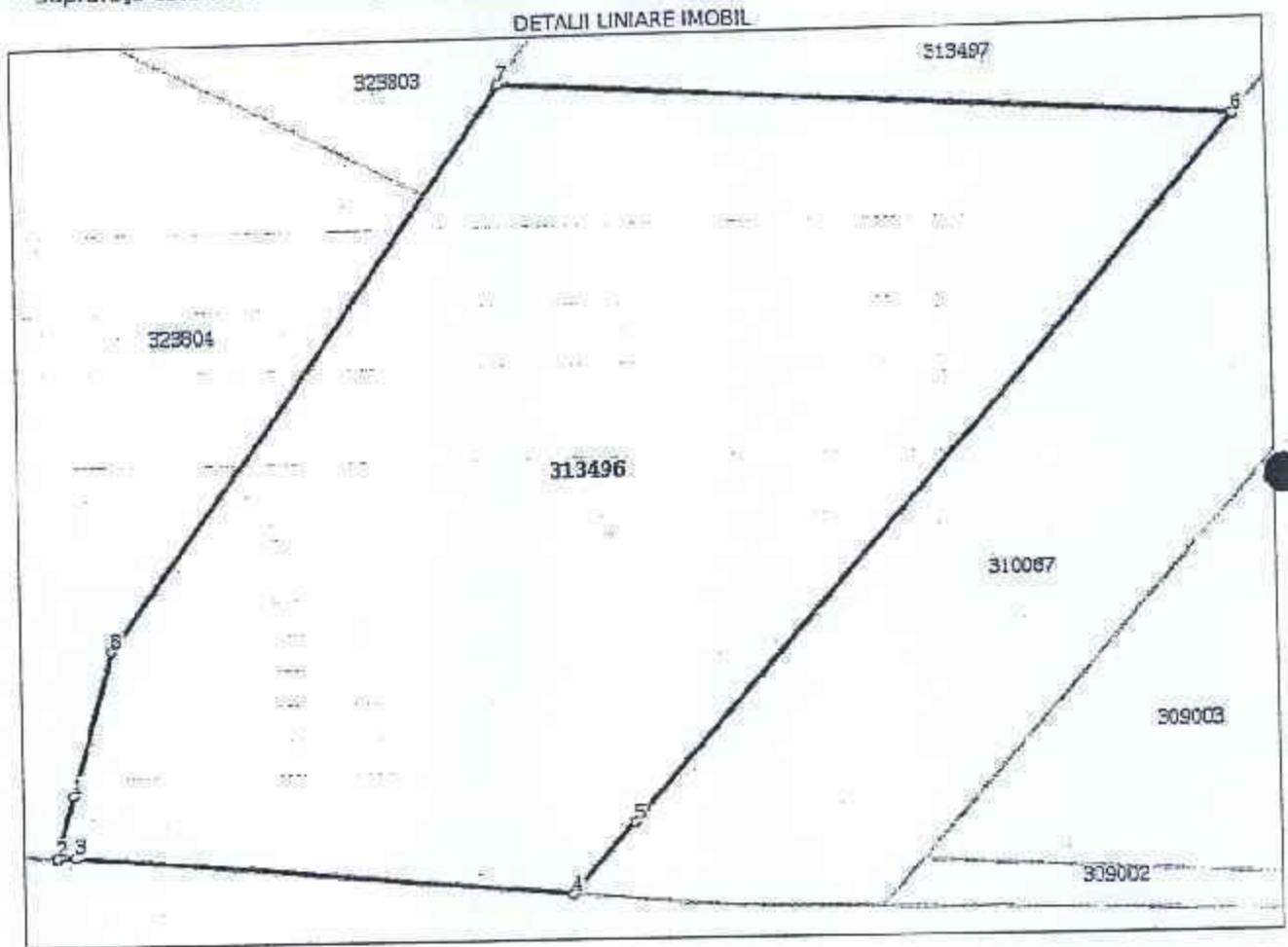
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
313496	603	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	603	-	-	-	Teren neîmprejmuit "Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare cerca datorita lipsei planului parcelar"

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.452
2	3	0.564
3	4	15.036
4	5	3.312
5	6	31.997

14

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _{ij} (m)
6	7	22.049
7	8	24.328
8	1	5.699

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/11/2017, 11:22

15



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Adresa: Localitate: Cluj-Napoca, Piata Garii, Nr.4-5, Cod postal 400201, Jud. Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

Nr.cerere	190408
Ziua	31
Luna	10
Anul	2017

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 313496 / UAT Cluj-Napoca

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Borhanciului, Nr. F.NR, Jud. Cluj

Comună/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

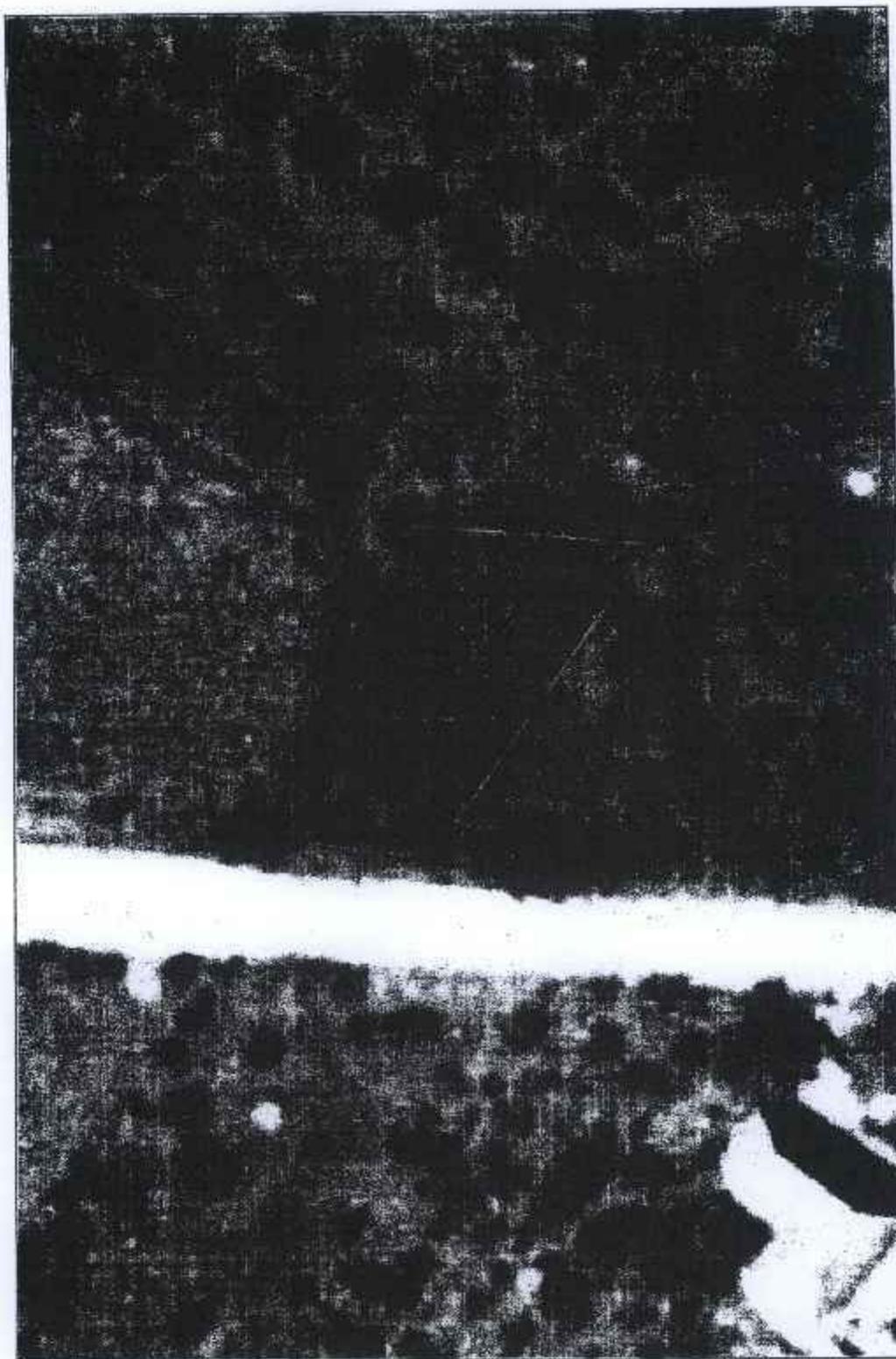
Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
313496	603	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoc 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



17

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intr	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	livada	DA	603			Teren neîmprejmuit "Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar"
TOTAL:			603			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.452
2	3	0.564
3	4	15.036
4	5	3.312
5	6	31.997
6	7	22.049
7	8	24.328
8	1	5.699

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 31/10/2017

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Paul-Vășile Muresan



PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

UAT: Cluj Napoca
 INTRAVILAN
 Adresa: Cluj-Napoca, jud.Cluj
 C.F. NR. 313496, UAT CLUJ-NAPOCA
 NR.CAD.313496, UAT CLUJ-NAPOCA



Nr. Pct.	Coordonata Stereografica		Lungimi laterale D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
95	584262.355	356312.998	5.699
66	584267.824	356314.709	76.328
94	584269.065	356326.247	22.048
93	584267.212	356348.217	31.996
96	584260.592	356329.879	3.413
92	584258.278	356321.881	15.039
70	584259.874	356313.041	0.564
71	584259.959	356312.477	2.452

S (masurata) = 603mp E = 105.436m



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 ANEXA LA CERTIFICATUL DE ÎNCADRARE
 Nr. 6375 din 22. DEC. 2017
 Ing. Aurel Bales

PLAN DE SITUATIE

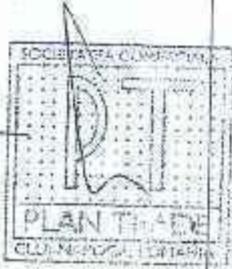
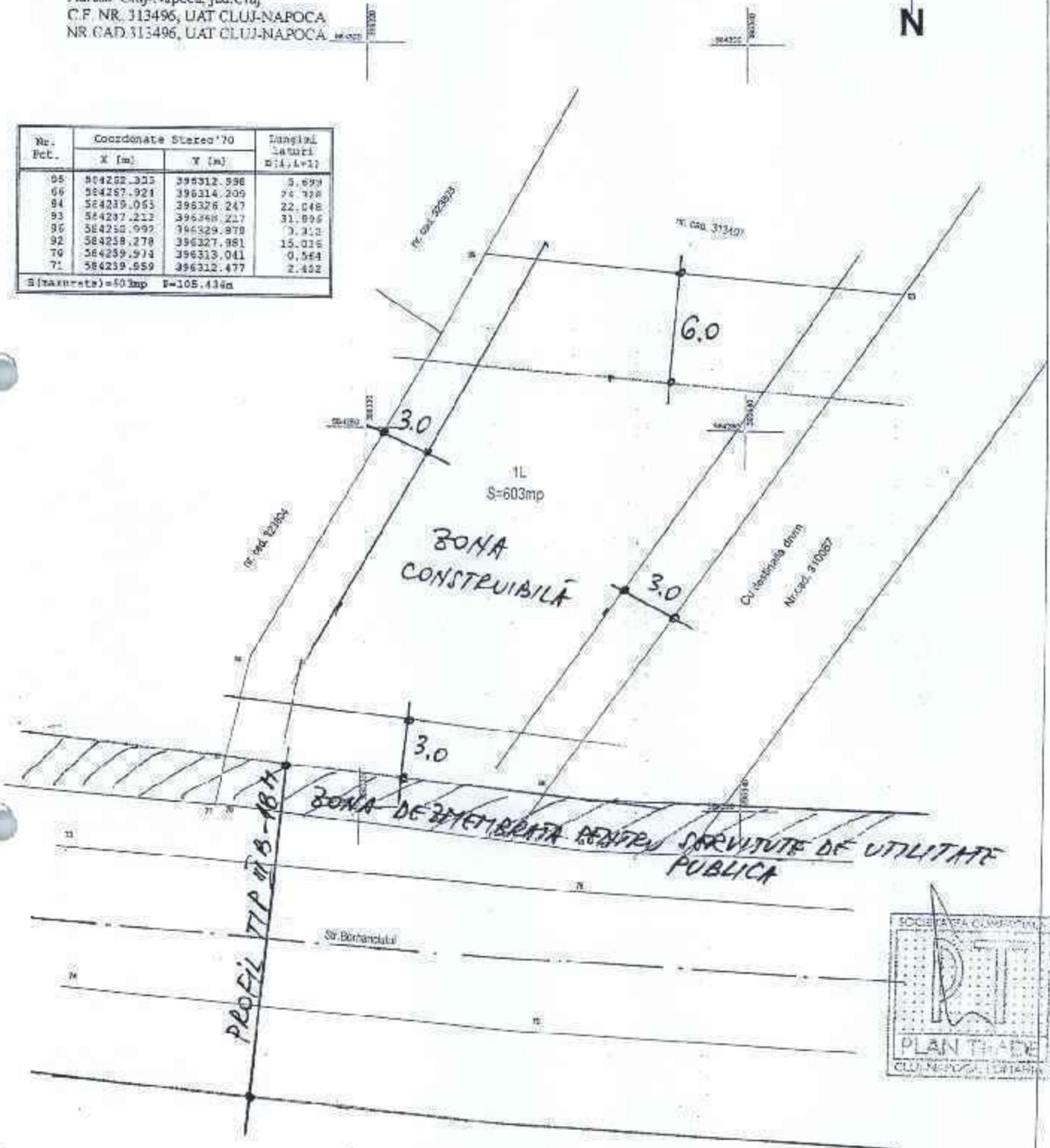
SCARA 1:200

UAT: Cluj-Napoca
 INTRAVILAN
 Adresa: Cluj-Napoca, jud. Cluj
 C.F. NR. 313496, UAT CLUJ-NAPOCA
 NR. CAD. 313496, UAT CLUJ-NAPOCA



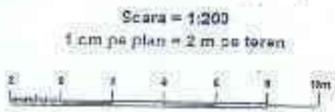
Nr. Pct.	Coordonate Stereo '70		Distanță Latari [m, L+1]
	X [m]	Y [m]	
95	564252.353	396312.996	5.699
96	564257.921	396314.209	74.738
94	564259.055	396326.247	22.046
93	564257.212	396348.227	31.896
95	564250.992	396329.878	7.212
92	564258.278	396327.981	15.036
70	564259.974	396313.041	0.564
71	564259.559	396312.477	2.452

S (taxare) = 503mp P = 105.434m



20

SISTEM DE PROIECTIE : STEREO '70
 SISTEM DE REFERINTA : MAREA NEAGRA 1975



Executant
 Ing. Belea Aurel
 Data: 11.2017

HOTĂRÂRE

**privind completarea Regulamentului Local de Urbanism
sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin
P.U.Z.-uri, aprobate anterior intrării în vigoare a P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr.
493/2014, cu modificările și completările ulterioare
și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin P.U.Z.-uri, aprobate anterior intrării în vigoare a P.U.G., aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 152739 din 10.07.2017 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin P.U.Z.-uri, aprobate anterior intrării în vigoare a P.U.G., aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare și reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică;

Văzând Avizul nr. 319409/433 din 6.07.2017 al Arhitectului-șef al municipiului, Avizul nr. 37/11.07.2017 al Arhitectului-șef al județului Cluj, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă revizuirea art. 2 "Domeniu de aplicare" din R.L.U. prin introducerea a două alineate, alin. (9¹) și alin. (9²), care vor avea următorul conținut:

„(9¹) În zonele prevăzute la alin. (9), pentru care au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin avizul prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef, fundamentat tehnic de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism și aprobat de primarul municipiului, se poate constata, la solicitarea proprietarilor/investitorilor finalizarea procedurii de urbanizare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) străzile prevăzute prin planul urbanistic zonal să fie materializate, conform profilelor avizate și aprobate, prin dezmembrarea terenului aferent acestora și înscrierea în cartea funciară cu destinația de „drum”, precum și execuția acestora la nivel de piatră spartă cilindrată;

b) echipare edilitară asigurată;

c) a fost întabulată noua structură parcellară;

d) lucrările de utilitate publică prevăzute la art. 25 sunt respectate;

Îndeplinirea cerințelor privind execuția străzii prevăzută la lit. a, va fi constatată printr-un proces-verbal de constatare încheiat de funcționari din cadrul compartimentului de specialitate, în conformitate cu atribuțiile stabilite prin Legea nr. 50/1991.

În baza avizului prealabil de oportunitate întocmit și aprobat în condițiile prevăzute mai sus, va putea fi eliberat certificatul de urbanism pentru lucrări de construire, fără a fi necesară elaborarea unui P.U.Z. de urbanizare, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice stabilite prin P.U.G. pentru zona respectivă și subzonele aferente acesteia.

(9²) Pentru clădirile înscrise în CF cu acte, încadrate în U.T.R. ce necesită urbanizare/P.U.Z., procedura de constatare a urbanizării prevăzută la alin. (9¹) nu mai este necesară, autorizarea intervențiilor asupra acestora fiind permisă direct, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice U.T.R.-ului în care au fost încadrate.”

Art. II. Se aprobă revizuirea art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, care va avea următorul conținut:

„Art 25

- (1) Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, conform Planșei 3.2 *Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință*, este interzisă.
- (2) Prin excepție de la alin. (1), pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.
- (3) Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.
- (4) Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în CF cu această destinație va fi făcută cu respectarea art. 27 din Regulamentul P.U.G.
- (5) La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în R.L.U. aferent acestora.”

Art. III. Cu data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea nr. 730/2016.

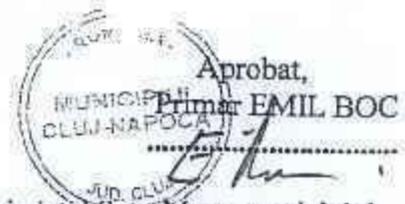
Art. IV. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora/Rosca

Nr. 737 din 18 iulie 2017
(Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi)



Ca urmare a cererii adresate de **Lazăr Cristian Andrei** cu domiciliul în județul Satu-Mare, municipiul Satu Mare, înregistrată la nr. 279258 din 23.06.2016 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 19.07.2016, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 10 din 19.07.2016

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare și construire – Str. Borhanciului

generat de imobilele cu nr. cad. 309114, 308331, 310067, 307128, 309002, 310077, 305632, 308330, 310076, 309097, 309003, 310076, 309097, 309003, 312350, 312349 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat

- la sud – Str. Borhanciului
- la est – limita UTR UM4/PUZ și UTR ULiu/PUZ
- la nord – limite cadastrale
- la vest – limita UTR - Liu

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

existent: U.T.R ULiu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

propus: zonă cu funcțiune rezidențială cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare aferente ULiu

- *servituti de utilitate publică instituite prin PUG :* la Str. Borhanciului

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de locuințe: P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări de interes public pentru comerț, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto se vor realiza din strada Borhanciului
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- circulațiile propuse/reglementate prin documentația P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de piatră cilindrată înainte de autorizarea investițiilor propuse iar până la recepție vor fi la strat de uzură.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile stradale conform Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și a normelor tehnice specifice

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform Certificatul de Urbanism nr. 3811 din 14.07.2016.

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

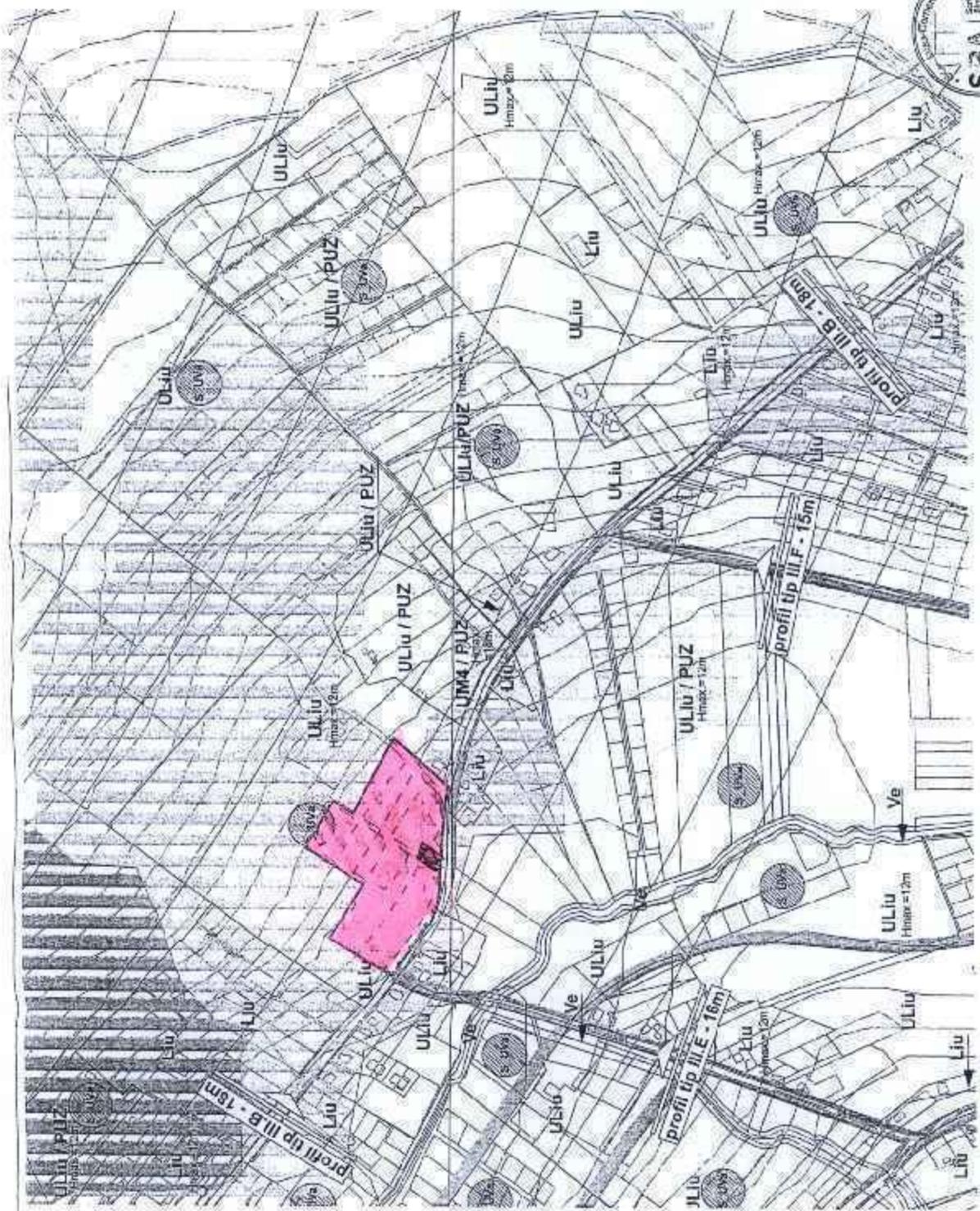
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3811 din 14.07.2016 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect-Şef,
Ligia SUBȚIRICĂ

Director Executiv,
Corina CIUBAN





LEGENDA

AMPLASAMENT STUDIAT



arch. SORIN SCRIPCARIU
 Str. Calea Moșilor, nr. 100A
 600370 CLUJ-NAPOKA, TEL./FAX: 0264-590.261
 CUII: 30259221, ORC 112/1428/2012

SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	scara	1:5000
VERIFICAT	Arh. Sorin Scripcariu		
PROIECTAT	Arh. stp. Katiuța Iusai	MAL	20.6

FAZA AVIZ OP
 ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE CU MAXIM DOUA UNITATI LOCATIVE, RACORDURI SI TRANSAMENTE - AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPRE ÎN ÎNSĂȘI PROPRIETATE OPERATIUNI NOTARIALE
 Arhitect: Mirela Ciobanu și Sorinelică B.
 Subiect: Proiectul de amenajare și racordare a terenului în vederea construirii a două locuințe familiale cu maxim două unități locative, racorduri și transamente - amenajări exterioare, împreună în însăși proprietate operațiuni notariale.
 URMĂRI: 502/2012/2012, 502/2012/2012, 502/2012/2012, 502/2012/2012.

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.
 A.02