

43/18.06.2019

1-54 p.

INFORMARE

privind Cererea (Plângerea prealabilă) formulată de Vădan Vasile și alții,
înregistrată sub nr. 247692/43 din 10.05.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF nr. 321616 situat pe str. Traian Vuia nr. 252 A,

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul cu suprafața de 1623 mp, deținut de solicitanți, este încadrat în două unități teritoriale: UTR RrEt = Parcular riveran principalcelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

În zona destinată restructurării pot fi amplasate construcții activități economice după elaborarea în prealabil a un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia. Dar în zona verde de protecție a cursului de apă - pârâul Zăpodic - se interzice amplasarea de construcții. Pentru această categorie de spații este menționat în regulament: „Cursurile de apă secundare - pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.” Zona de protecție a cursului de apă a fost delimitată de proiectantul PUG având în vedere prevederile Legii nr. 107/1996 - Legea apelor.

Conform vechiului PUG, parcela era încadrată în UTR A3 = Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii. Pentru construirea în vecinătatea cursului de apă era nevoie și înainte de aprobarea PUG 2014 de respectarea unei zone de protecție a pârâului.

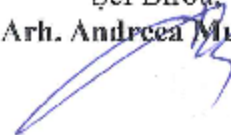
Direcția Generală de Urbanism susține menținerea reglementărilor privind încadrarea funcțională a terenului, stabilite prin P.U.G. și R.L.U. necesare, în acest caz, pentru protecția cursului de apă - pârâul Zăpodic.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea reglementărilor privind încadrarea funcțională a terenului înscris în CF nr. 321616 situat pe str. Traian Vuia nr. 252 A.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



1

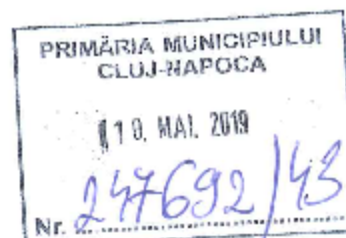
Solicităm transmiterea rugămintei la adresa adresată de mai sus.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUT. CLUJ str. Pavel Roșca, nr.4, jud. Cluj
Sediul: Cluj-Napoca, str. Dobrogeanu -Gherea, nr.21, ap.1, jud. Cluj.
Tel/fax:0264/ 595989, email: stancagidro@yahoo.com, stanca@gidro.ro



Bulicșa
13.05.2019
GIDRO GIDRO
DE AVOCATI

Catre,
Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca,
Municipiul Cluj-Napoca,



Subsemnații

1. VĂDAN VASILE, cu domiciliul în Cluj-Napoca, Cluj
2. POPA FLORIN, cu domiciliul în Orăștie, jud. Hunedoara,
3. POPA DORINA, cu domiciliul în Orăștie, jud. Hunedoara
4. MIHU IONUT, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj
5. MIHU DIANA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj

6, jud.

în temeiul art.1 și 7 din Legea nr. 554/2004, formulăm prezenta:

CERERE

prin care va solicităm:

- **revocarea prevederilor HCL 493/2014 – „Actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește:**
 - ❖ Terenul în suprafață de 1.623 mp, înscris în CF nr. 321616 Cluj-Napoca, nr. cad. 321616 situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A, în sensul încadrării întregului teren în Unitatea Teritorială de Referință UTR RrEt, cu luarea în considerare a zonei de protecție față de culoarul râului Someșul Mic și Canalul Morii, conform anexa 2, lit. a) la Legea 107/1996.

pentru urmatoarele:

MOTIVE

Stare de fapt.

În martie anul curent, subsemnatul Vădan Vasile v-am solicitat eliberarea a două certificate de urbanism:

1. CU nr. 893/11.03.2019 – pentru elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de desființare construcții, elaborare PUD și proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil cu funcțiunea de showroom, servicii și birouri.
2. CU nr. 866/08.03.2019 – pentru informare.

Din cuprinsul acestora reiese că terenul situat în str. Traian Vuia nr. 252A este încadrat în două unități teritoriale de referință:

Sediul: Cluj-Napoca, str. Dobrogeanu -Gherea, nr.21, ap.1, jud. Cluj.
Tel/fax:0264/ 595989, email: stanca@gidro.ro ; www.gidro.ro

2

l. 104/96 - L. Agelor



- ❖ UTR RrEt parțial – utilizări admise – Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:
 - Administrative – birouri, sedii de companii etc.
 - Financiar-bancare.
 - Comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică.
 - Servicii cu acces la public, servicii profesionale, servicii manufacturiere.
 - Servicii medicale.
 - Hoteluri.
 - Cercetare și funcțiuni conexe. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Deci, din start plecăm de la ideea că acest UTR este unul construibil.

- ❖ UTR Ve parțial – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic – utilizări admise:
 - Plantații înalte, medii și joase.
 - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo.
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
 - Edicule, componente ale amenajării peisajere.
 - Lucrări și amenajări hidrotehnice.

Dacă studiem caracterul zonei și condiționările primare din UTR-ul propus observăm că elementele specifice acestui UTR se referă la elementele specifice domeniului public și nicidecum unui teren proprietate privată.

În plus de aceasta, acest UTR nu este construibil și aspectul nu poate fi modificat prin PUZ. Caracterul neconstruibil rezultă și din Art. 4 – 16 din CU 893/11.03.2019, fila 8-9 și art. 4-14, fila 8-9 din CU 866/08.03.2019. Practic aceste reglementări fac parte din regulamentul de urbanism aferent celor două UTR-uri.

Probleme juridice.

Din start trebuie să plecăm de la ideea că dvs., prin actualizarea PUG-ului ați indisponibilizat în mod nejustificat și în mod nelegal jumătate din terenul nostru, aceasta parte nefiind construibilă.

O asemenea măsură este total nejustificată, cu atât mai mult cu cât, înainte de actualizarea PUG-ului, întreg terenul era încadrat în UTR=A.3. cu utilizări admise – activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale, care necesită suprafețe mari de teren. Acest aspect reieșind din CU 1749/23.04.2007.

Or, dacă întreg terenul s-a aflat anterior actualizării PUG într-un UTR construibil, nu există nici o justificare pentru a fi încadrat acum parțial în zonă verde cu consecința indisponibilizării acestuia, cu atât mai mult cu cât râul Someșul Mic și Canalul Morii existau și atunci.

În plus de aceasta, linia de delimitare între cele două UTR-uri în care este încadrat acum terenul trece peste colțul construcției subsemnaților, ceea ce reprezintă o anomalie urbanistică și juridică.



Din acest punct incipient dorim sa va atragem atentia asupra aspectelor de ordin legal raportate la noua dvs reglementare cuprinsa in PUG 2014, aspecte legale prevazute de Legea 350/2001 si care sunt incalcate de dvs prin incadrarea terenului nostru actual. Precizam ca prezentele argumente legale sunt temeiurile care justifica cererea astfel cum va este adresata, urmand ca ulterior acestea sa fie baza cererii de chemare in judecata – in cazul in care nu veti intelege sa solutionati pe cale administrativa prezentul demers.

Astfel cum cunoasteti, dvs, prin „actualizarea” unei documentatii PUG (*respectiv PUG-ul vechi al municipiului*), ati incalcat din start chiar titulatura documentatiei adoptate prin HCL 493/2014, respectiv scopul „actualizarii” vizate de legiuitor in sarcina dvs.

Actualizarea implica aducerea la zi a realitatilor faptice de dezvoltare ale zonelor vizate de documentatia PUG, nicidecum impunerea unui nou PUG sub masca unei „actualizari” - elemente dovedite de modul in care ati schimbat radical destinatii ale unor zone anterior reglementate prin documentatii de urbanism, documentatii pe care, sub masca „actualizarii” ati ales sa le ignorati complet, dand astfel fraudulos destinatii unor imobile, fara nici un fel de legatura cu realitatile de la fata locului – astfel cum Legea 350/2001 va obliga.

Cu alte cuvinte, pentru a evita o procedura de adoptare a unui nou PUG (care in anumite limite v-ar fi permis schimbari de UTR-uri), dvs ati ales sa adoptati o „actualizare” PUG, actualizare care insa are aceleasi atribute cu un nou PUG. Facand acest lucru – distinct de faptul ca ati incalcat legea care va implica alte proceduri si alte avize – dvs ati afectat in mod esential destinatia unor imobile din municipiu, incalcanad atat principiile impuse de Legea 350/2001 in sarcina dvs cat si drepturile noastre de proprietate.

Toate cele aratate mai sus vor fi explicitate punctual, cu normele legale pe care ati inteles sa le incalcati, reproducand mai jos extrasele din articolele din Lege suprimate de dvs. Facem urmatoarea precizare: toate normele legale care vor fi indicate sunt transcrise in ordine crescatoare, fiecare dintre ele cuprinzand incalcarile pe care dvs le-ati adus prin noul PUG – atat fata de drepturile noastre cat si fata de modul de adoptare a unei documentatii PUG:

Legea 350/2001:

1. art. 46: „(1^6) Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.” Dezbaterca articolului mai sus aratat este de prisos, fiind evidenta incalcarea notiunii de actualizare in functie de tendinta de dezvoltare si cerintele de dezvoltare durabila, sens in care orice oportunitate a instituirii UTR-Ve o zona construibilă în întregime anterior pentru dezvoltare urbanistica chiar de dvs, este dovedita a fi in afara legii si in afara respectarii drepturilor noastre. Prin încadrarea in UTR Ve a unei parti din terenul nostru, dvs ati încercat să vă susțineți necesitatea spatiilor verzi in municipiu si un control asupra unor zone construibile ca efect al legii, cu toate ca prin aceste reglementari incalcati esential si iremediabil atat dreptul de proprietate cat si realitatile urbanistice ale zonei. Or, din acest punct de vedere, este dovedita atat pozitia de abuz de putere cat si excesele fata de drepturile noastre, la fel cum este dovedita si situatia de discriminare, pentru terenul nostru fiind necesare atat studii urbanistice suplimentare cat constituirea unei zone de spațiu verde care în mod évident nu își are locul în acea zonă,

Sediul: Cluj-Napoca, str. Dobrogeanu -Gherea, nr.21, ap.1, jud. Cluj.

Tel/fax:0264/ 595989, email: stanca@gidro.ro ; www.gidro.ro



2. **Art 46 alin (2):** „Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;” Cerința impusă de lege, de stabilire a teritoriului intravilan, vine tocmai de aceea ca acest teritoriu intravilan să fie considerat construibil pentru orice tip de construcții, conform art. 4 RGU, Regulamentul General de Urbanism – la care vom face referire în prezenta cerere.
3. **Art. 47¹:** „(1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. (2) După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.”;
4. **Art. 48 ind. 1, alin (2):** Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic.
5. Potrivit art. 18, alin. (9) din Legea nr. 24/2007 *Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.* Ca atare, potrivit acestui text, indisponibilizarea unui teren proprietate privată și încadrarea lui în categoria de spații verzi nu poate fi făcută, dacă acesta era încadrat în categoria de teren construibil, decât **după exproprierea acestuia, PENTRU MOTIVE TEMEINICE ȘI PENTRU MOTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.** Or, dvs. ați indisponibilizat terenul nostru, pe de o parte, în mod nejustificat, neexistând un temei juridic în acest sens, iar, pe de altă parte, cât timp acesta este în proprietate privată.

6. Terminologie Legea 350/2001.

Teritoriul administrativ al localității - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României.

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).



Concluzionand, din cuprinsul Legii 350/2001 si din punctul de vedere al Urban Proiect *punct de vedere exprimat de elaboratorii RGU si RLU – se desprinde fara dubiu ca teritoriul intravilan este compus din totalitatea terenurilor construibile (!!!), sub nici o forma si nicaieri in cadrul Legii 350/2001 neaparand vreo limitare de construire a terenurilor din intravilan, cum in neoportun si nelegal ati procedat dvs, prin reglementarea UTR Ve pentru imobilul nostru – contrar prevederilor legale mai sus aratate si contrar „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General” - Ghid postat pe site-ul Ministerului Dezvoltării – pe care dvs erati obligati a-l respecta.*

Conform acestui Ghid indicat mai sus, proiectantul PUG avea obligatia de a avea la baza, la momentul propunerii PUG, a situatiilor actualizate, astfel cum am mai aratat mai sus. Conform Ordinului nr. 13/1999 al MLPAT din 10/03/1999, publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 187 din 30/04/1999 pentru aprobarea reglementarii tehnice "*Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general*", indicativ GP 038/99, pag. 10: "Se interzice redactarea PUG pe suport topografic vechi - care nu reflecta situatia reala din teren...". Or, elaboratorii PUG au intocmit situatia existenta fara a o mai actualiza pana in anul 2014 cand s-a adoptat noul PUG Cluj-Napoca - *asfel incat nu s-a evidentiat situatia reala pe teren din punct de vedere al actelor administrative deja existente*, situatie care ar fi trebuit sa reflecte faptul ca zona era una deja studiata urbanistic.

Tot conform acestui ghid, trebuie să aveți în vedere următoarele aspecte:

- ❖ Potrivit pct. 1.4., p. 4 din Ghid *Elaborarea PUG se face pe un suport topografic cadastral actualizat*. În acest sens, menționez că harta PUG, așa cum a fost aceasta adoptată prin HCL. 493/2014 nu este actualizată și nu este adusă în concordanță cu situația reală din teritoriu.
- ❖ Potrivit pct. VI., p. 44-45 din Ghid *Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumente operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele vor fi delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ SE CONTUREAZĂ PRIN STRĂZI ȘI LIMITE CADASTRALE, PRECUM ȘI PE BAZA FUNCȚIUNII PREDOMINANTE ȘI A CATEGORIILOR DE INTERVENȚIE.*
- ❖ Potrivit pct. 5, p. 50-51 din Ghid referitor la **CIRCULAȚIA TERENURILOR** (prin hașuri) se delimitază: terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public; terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și referitor la **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE**: tabelul obiectivelor de utilitate publică propuse. În același sens sunt și prevederile art. 2, alin. (1), lit. k) din Legea 255/2010 cu privire la exproprierea pentru cauze de utilitate publică.

În aceste condiții, observăm că, pe de o parte, harta PUG 2014 nu este actualizată conform realităților din teren, iar, pe de altă parte, UTR-urile se delimitază în funcție de străzi și limite cadastrale, ceea ce presupune că limita dintre două UTR-uri nu poate fi constituită prin mijlocul unui teren proprietate privată. În plus, această parte din teren care este introdusă în UTR Ve nu este hașurată, ca atare, nu este propusă spre



expropriere și, în concesință, sunt încălcate prevederile legale care instituie o normă imperativă privind obligativitatea expropriării bunurilor, înainte de a fi trecute în regimul spațiilor verzi.

În plus de aceasta, nu se justifică de ce, imediat pe cealaltă parte a Someșului Mic și a Canalului Morii, în teritoriul Comunei Apahida, pe un alt teren al subsemnatului Vădan Vasile, întreg terenul este încadrat în UTR IDe5 cu destinația de zona a unităților industriale, servicii, depozitare.

Totodată, studiind planșa PUG, observăm că modul în care este trasată zona Ve nu are nici o cursivitate, amplasându-se practic o buclă peste jumătate din terenul nostru fără a exista o justificare în acest sens.

În acest context și față de toate aceste considerente, nu este niciun motiv pentru care să nu dați curs cererii noastre.

Vă atragem atenția că dacă nu veți da curs cererii subsemnaților, vom fi nevoiți să asimilăm lipsa răspunsului dvs. ca un refuz de a elibera un act administrativ, ori dacă veți respinge cererea ca un refuz propriuzis și vom recurge la procedura prevăzută de legea nr. 554/2004 prin promovarea unei acțiuni în contencios administrativ în vederea obligării dvs. la emiterea unui act administrativ ce include întreg terenul nostru în UTR RrTt.

Potrivit art. 2, alin. (2) din legea nr. 554/2004 *Se asimilează actelor administrative unilaterale și refuzul nejustificat de a rezolva o cerere referitoare la un drept sau la un interes legitim ori, după caz, faptul de a nu răspunde solicitantului în termenul legal.*

Potrivit art. 7, alin. (5) din legea nr. 554/2004 *În cazul acțiunilor introduse de prefect, Avocatul Poporului, Ministerul Public, Agenția Națională a Funcționarilor Publici sau al celor care privesc cererile persoanelor vătămate prin ordonanțe sau dispoziții din ordonanțe, precum și în cazurile prevăzute la art. 2 alin. (2) și la art. 4 nu este obligatorie plângerea prealabilă.*

Potrivit art. 8, alin. (1) din legea nr. 554/2004 *Persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumită de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.*

Trebuie să aveți în vedere că dacă refuzați să dați curs cererii noastre ne încălcați în mod grav dreptul de proprietate asupra parcelei construibile, ocrotit de Constituția României, Codul civil și de art. 1 din protocolul nr. 1 la CEDO. Toate acestea, coroborat cu practica judiciară conturată la nivelul instanțelor de contencios administrativ vor conduce la obligarea dvs. în instanță la eliberarea actului administrativ în cazul în care se va ajunge până acolo.

Subsemnații dăm dovadă de bună-credință, formulând prezenta cerere în speranța că vom găsi o soluție de comun acord, astfel încât să putem încadra parcela într-o zonă construibilă și am decis că soluționarea

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ str. Pavel Roșca, nr.4, jud. Cluj
Sediul: Cluj-Napoca, str. Dobrogeanu -Gherea, nr.21, ap.1, jud. Cluj.
Tel/fax:0264/ 595989, email: stancagidro@yahoo.com, stanca@gidro.ro



GIDRO & GIDRO
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCATI

problemei într-un cadru extrajudiciar este mai eficace, evitând astfel promovarea unor cheltuieli de judecată pe care dvs. ar trebui în final să le suportați.

Nu în ultimul rând, în măsura în care nu veți da curs cererii noastre și vom fi nevoiți să formulăm o acțiune în contencios administrativ, cererea va fi însoțită de cheltuieli de judecată pe care va trebui să le suportați, astfel încât este atât în interesul nostru, dar și în interesul dvs. să răspundeți la cele formulate prin prezenta cerere.

În speranța că vom primi un răspuns pozitiv din partea dvs.

Vă mulțumim.

Ancxăm

- Împuternicire avocațială.
- CU 893/11.03.2019 și anexe
- CU 866/08.03.2019 și anexe
- Planșe și schițe.

redactat

av. dr. Gidro Dominic-Alexandru

VĂDAN VASTILE
POPA FLORIN
POPA DORINA
MIHU IONUT
MIHU DIANA
prin av. dr. Gidro Stanca-Ioana





ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 76

Doamna avocat dr.GIDRO STANCA-IOANA și domnul avocat dr. GIDRO DOMINIC ALEXANDRU se
împuternicește de către clientul

VADAN VASILE

POPA FLORIN, POPA DORINA, MIHU IONUT, MIHU DIANA

în baza contractului de asistență juridică nr. 77 din 18.04.2019 să exercite următoarele activități:

**REDACTARE CERERE MODIFICARE PUG PENTRU TEREN INSCRIS IN CF 321616 CLUJ-
NAPOCA**

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Data 18.04.2019

CLIENT/ REPREZENTANT, *

.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în baza
cărui s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat,

.....
(semnătura și ștampila)



* Semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

** Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantului acestuia.

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 80469 din 13.02.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 493 din 11.03.2019

în scopul: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE
CONSTRUCTII, ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SHOWROOM, SERVICII SI BIROURI

Ca urmare a cererii adresate de VADAN VASILE (CNP _____), cu domiciliul în județul Cluj,
municipiul Cluj-Napoca, telefon/fax _____ e-mail _____,
înregistrată la nr. 80469 din 13.02.2019.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Traian
Vuia, nr. 252A, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 321616, nr.
cadastral /nr. topografic 321616-C1, 321616-C2, 21616 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere
de la OCPI nr. 120877 în data de 11.07.2016 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza
PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ _____ aprobat cu _____; PUD _____ aprobat cu

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
Servitute de utilitate publica; parcela grevata de servitute de utilitate publica - str. Traian Vuia profil
tip. II C-30 m

Emiterea Autorizatiei de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o
servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute 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, lucrări de consolidare.

Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele
initiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Alte restrictii :zona de protecție /siguranta fata de infrastructura feroviara- rutiera
Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protecție a
acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

S=1623 mp

UTR=RrEt partial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

10

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culcare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca;
- (c) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (g) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (i) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare;

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană:

- (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație
- (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în întregul urban.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) servicii medicale;
- (f) hoteluri;
- (g) cercetare și funcțiuni conexe. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea nu e admisă datorită nivelului ridicat de poluare fonică generat de prezența în vecinătate a aeroportului;

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refofosibile;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

Construcții provizorii

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

UTR=Ve partial

DESTINAȚIA ZONEI:

Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

CARACTERUL ZONEI :

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare - pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE :

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșul și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare - pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane.

reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Încadrare în zona de impozitare "D" conform H.C.L.nr.1064/2018.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se află imobilul: La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizării de santier, amenajarea rampei de spalare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spalare la ieșirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incinta și în apropierea acestuia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

La receptia lucrării se va prezenta dovada transportării deșeurilor rezultate din construcții împrejmuirea se va face strict pe proprietate fara afectarea proprietatilor vecine.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=RrEt partial

C. 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.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

13

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată;

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

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

Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m.

Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula, o parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterran. Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri.

Parcajele la sol, în interiorul parcelei, vor fi destinate preponderent clienților / vizitatorilor și se vor organiza în limita spațiului disponibil. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

În lungul arterelor majore de circulație clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4+1R$; Ultimul nivel admis va

avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+2+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+3+1R$;

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj - tencuiele lise, placaje pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 20% 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 aliniament (grădina de fațadă), minim 30% 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.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor retrase din aliniament, împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

15

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

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 50%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, 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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,0

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 2,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, 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 C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

UTR = Ve parțial

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.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice.

Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

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

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonole de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință", ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Nu e cazul.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Nu e cazul.

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

A

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 1%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

P.O.T. Maxim = 1%

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

1.Parcela este situata partial in UTR=RrEt si partial in UTR=Ve .

Propunerea de construire se va face in UTR=RrEt fara afectarea zonei de Ve.

In conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent RrEt conditionari primare "În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia".

2. In vederea elaborarii PUD va urma procedura specifica de informare si consultare a publicului aprobata cu HCL nr.153/10.04.2012.

3. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată atr. 32 aliniat (5) După aprobare Planului urbanistic zonal/detaliiu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

4. In baza HCL nr.118/2015, HCL nr.737/2017 si HCL nr.579/2018 se modifica partial si completeaza Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca " aprobat cu HCL nr.493/22.12.2014 .

Nota :

Se solicita desfiintare constructii si construire imobil cu functiune de showroom , servicii si birouri. Autorizatia de construire se va emite numai dupa ce se va prezenta autorizatia de desfiintare si finalizarea executarii acestor lucrari prin prezentarea procesului verbal de receptie si a montajului foto.

Functiunea propusa se incadreaza in utilizari admise in UTR=RrEt.

Parcela grevata de servitute de utilitate publica unde sunt aplicabile prevederile pct.1 regimul juridic -servituti de utilitate publica

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII , ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SHOWROOM, SERVICII SI BIROURI**

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://APMCJ.ANPM.RO, EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovedea 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.A.D D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

A te avizo/acorduri:

- H.C.L. pentru P.U.D.

- Primarie - Directia tehnica - Serviciul sigurantei circulatiei urbane
 - Acord vecini, exprimat în formă autentică pentru construcții cu alta destinație decât cea a cladirilor învecinate, conf. Ord. nr.839/2009 art.27 lit. c
 - Ministerul Transporturilor si Infrastructurii si Compania Nationala de Cai Ferate CFR
- d.2) avize și acorduri privind:

X securitatea la incendiu

X protecția civilă

X sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

- P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisa de M.L.P.A.T.
 - plan reglementari P.U.D. cu viza secretariat C.T.A.T.U.
 - studiu geotehnic
 - studiu privind performanta energetica conform Legii nr.372/2005 modificata cu Legea nr.156/2016
- e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Dovada înregistrării proiectului la ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desfiintare va fi insotita de urmatoarele documente:

- expertiza tehnica
- cerere pentru A.D. semnata de proprietarii imobilului
- extras din rolul fiscal privind valoarea de impunere si nesechestru (Primarie - Directia impozite, taxe locale)
- fotografii imobil care se desfiinteaza (perspectiva si fatade)
- plan organizare santier

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

- taxa RUR
- pentru autorizatia de construire
- pentru autorizatia de desfiintare
- pentru foraje geo
- pentru organizare santier
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari

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



SECRETAR,
Aurora Poșca

/ ARHITECT - SEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:
arn. expert: Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

ŞEF SERVICIU,

Sanda Spinoiu

Consilier, Cristina Bartha

Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 20,23 lei, conform Chitanței nr. 3737450 din 13.02.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.03.2019.

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.

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE **DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE
ȘI CONSTRUIRE CORP NOU CU
DESTINAȚIA SERVICII / BIROURI / SHOWROOM**

BENEFICIAR **VĂDAN VASILE**

AMPLASAMENT **str. TRAIAN VUIA NR. 252A**

MEMORIU TEHNIC

S-a întocmit prezenta documentație în vederea obținerii certificatului de urbanism necesar desființării celor două corpuri de construcție din cadrul imobilului de pe str. Traian Vuia nr. 252A din Cluj Napoca și construirea unui corp nou.

Imobilul este în proprietatea lui Vădan Vasile, domiciliat în Cluj Napoca,

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 321616, sub nr. cad. 321616 și are următoarea componență: teren în suprafață de 1623mp și două corpuri de clădire-una cu destinația de locuinte și cealaltă-birouri.

Prin prezenta documentație se dorește obținerea certificatului de urbanism necesar desființării celor două corpuri de clădire și construirea unui corp de clădire nou cu funcțiunea de servicii /birouri /showroom.

Întocmit,
Vădan Vasile





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321616 Cluj-Napoca

Nr. cerere	76040
Ziua	19
Luna	04
Anul	2019

Cod verificare



103089153651

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 252 A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321616	1.623	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321616-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 252 A, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe. Mențiuni: - construcția nu are lift; construcția nu are certificat de performanță energetică. S. construita desfasurata = 56 mp
A1.2	321616-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 252 A, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:68 mp; Clădire de birouri, cu regim de înălțime parter, compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier. Mențiuni: - construcția nu are lift; construcția nu are certificat de performanță energetică. S. construita desfasurata = 68 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
101086 / 07/06/2016 Inscris Sub Semnatura Privata nr. 123/1, din 25/05/2016 emis de S.C. MIKEROM S.R.L. - PRIN SANCU MARIUS VASILE (inscris sub semnatura privata nr. 123/2/25-05-2016 emis de VADAN IOAN; inscris sub semnatura privata nr. 123/3/25-05-2016 emis de VADAN VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/4/25-05-2016 emis de TRANC AURELIA; act administrativ nr. 75019/25-04-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; inscris sub semnatura privata nr. 123/1/25-05-2016 emis de S.C. MIKEROM S.R.L. - PRIN SANCU MARIUS VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/2/25-05-2016 emis de VADAN IOAN; inscris sub semnatura privata nr. 123/3/25-05-2016 emis de VADAN VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/4/25-05-2016 emis de TRANC AURELIA; act administrativ nr. 75019/25-04-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ;; inscris sub semnatura privata nr. 123/2/25-05-2016 emis de VADAN IOAN; inscris sub semnatura privata nr. 123/3/25-05-2016 emis de VADAN VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/4/25-05-2016 emis de TRANC AURELIA; act administrativ nr. 75019/25-04-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ;;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 321616 a imobilului cu numarul cadastral 321616/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 263038 inscris in cartea funciara 2635 SOMESENI (identificator electronic 263038);	A1, A1.1, A1.2
120677 / 11/07/2016 Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR.852/2015, din 24/09/2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ (hotarare judecatoreasca nr. SENTINȚĂ CIVILĂ NR.1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. SENTINȚĂ CIVILĂ NR.7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA.);		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire și partaj, dobandit prin	A1, A1.1, A1.2

29

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2 1) VĂDAN VASILE , bun propriu	
220188 / 29/11/2018		
Act Notarial nr. 5755, din 28/11/2018 emis de Muresan Elena;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) POPA FLORIN-IOAN , căsătorit cu 2) POPA DORINA , bun comun	A1, A.1.1, A1.2
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) MIHU IONUȚ-LUCIAN , căsătorit cu 2) MIHU DIANA-LUIZA , bun comun	A1, A1.1, A1.2
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

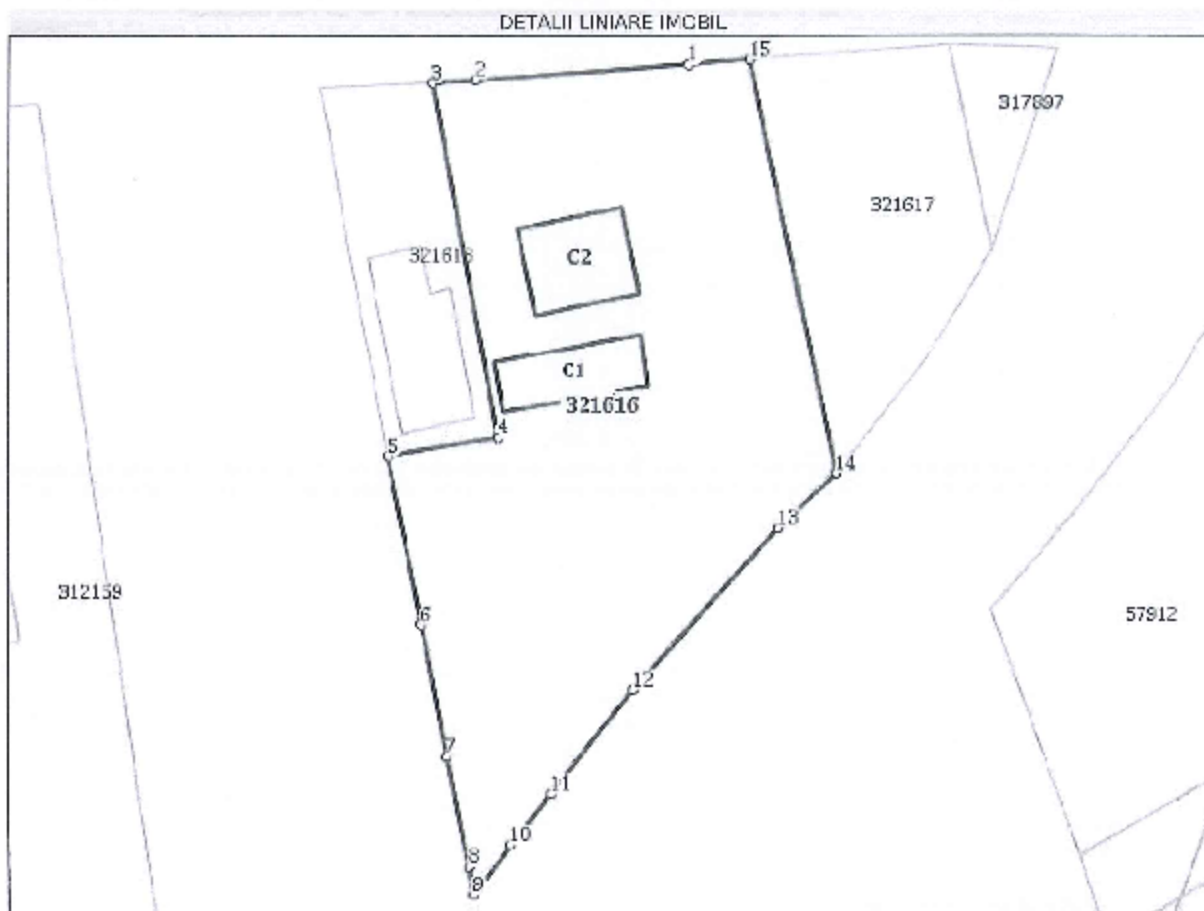
25

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321616	1.623	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.623	-	-	-	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321616-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte	S. construita la sol:56 mp; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe. Mențiuni: - construcția nu are lift; construcția nu are certificat de performanță energetică. S. construita desfasurata = 56 mp
A1.2	321616-C2	construcții administrative și social culturale	68	Cu acte	S. construita la sol:68 mp; Clădire de birouri, cu regim de înălțime parter, compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier. Mențiuni: - construcția nu are lift; construcția nu are certificat de performanță energetică. S. construita desfasurata = 68 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	18.286
2	3	3.741
3	4	30.54
4	5	9.501
5	6	14.56
6	7	11.384
7	8	9.476
8	9	2.392
9	10	5.316
10	11	5.46
11	12	11.328
12	13	18.534
13	14	6.729
14	15	35.837
15	1	5.258

** 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.

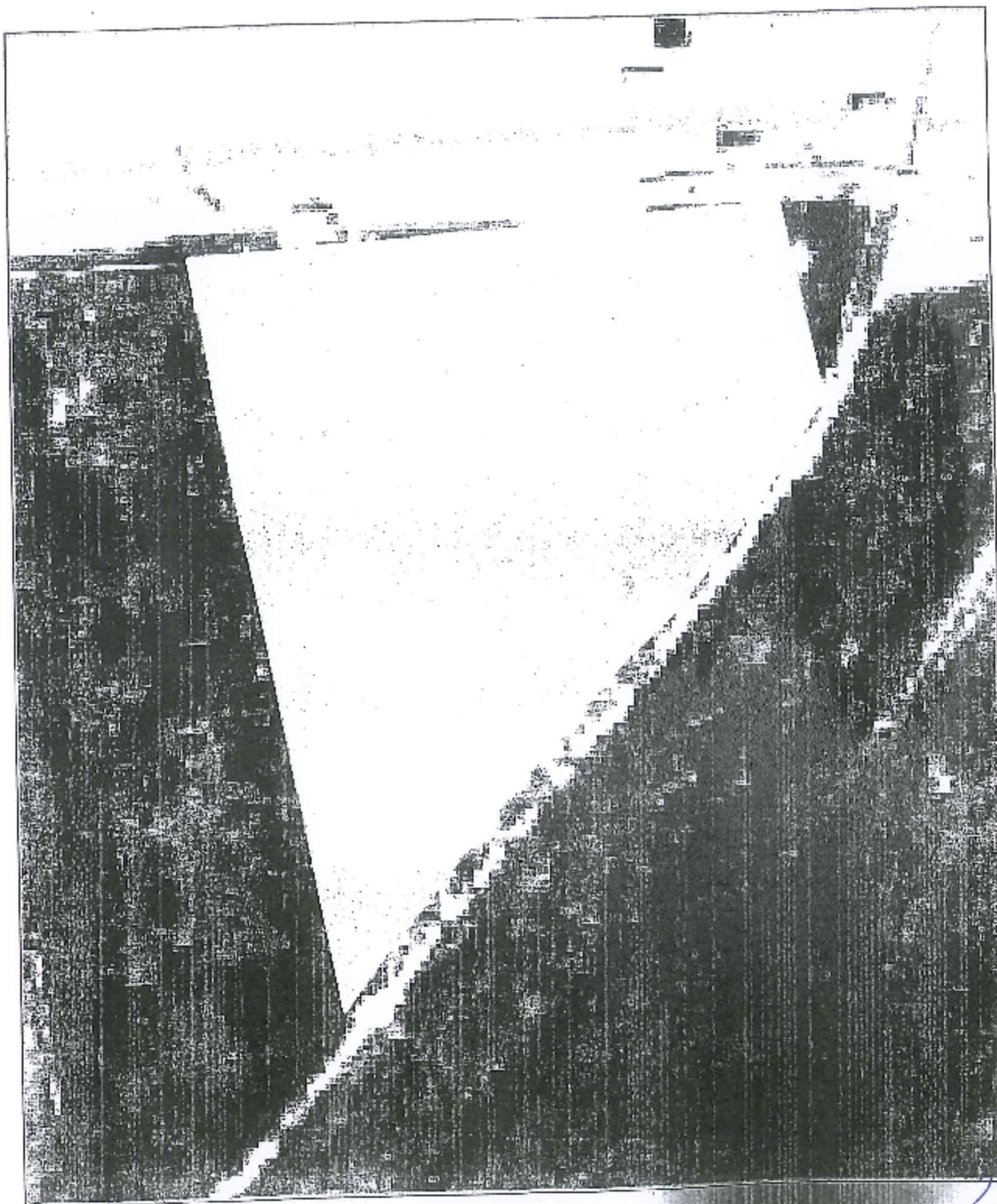
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/04/2019, 15:38

27

Incastrare în zonă
scara 1:500



**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 263038/UAT Cluj-Napoca**

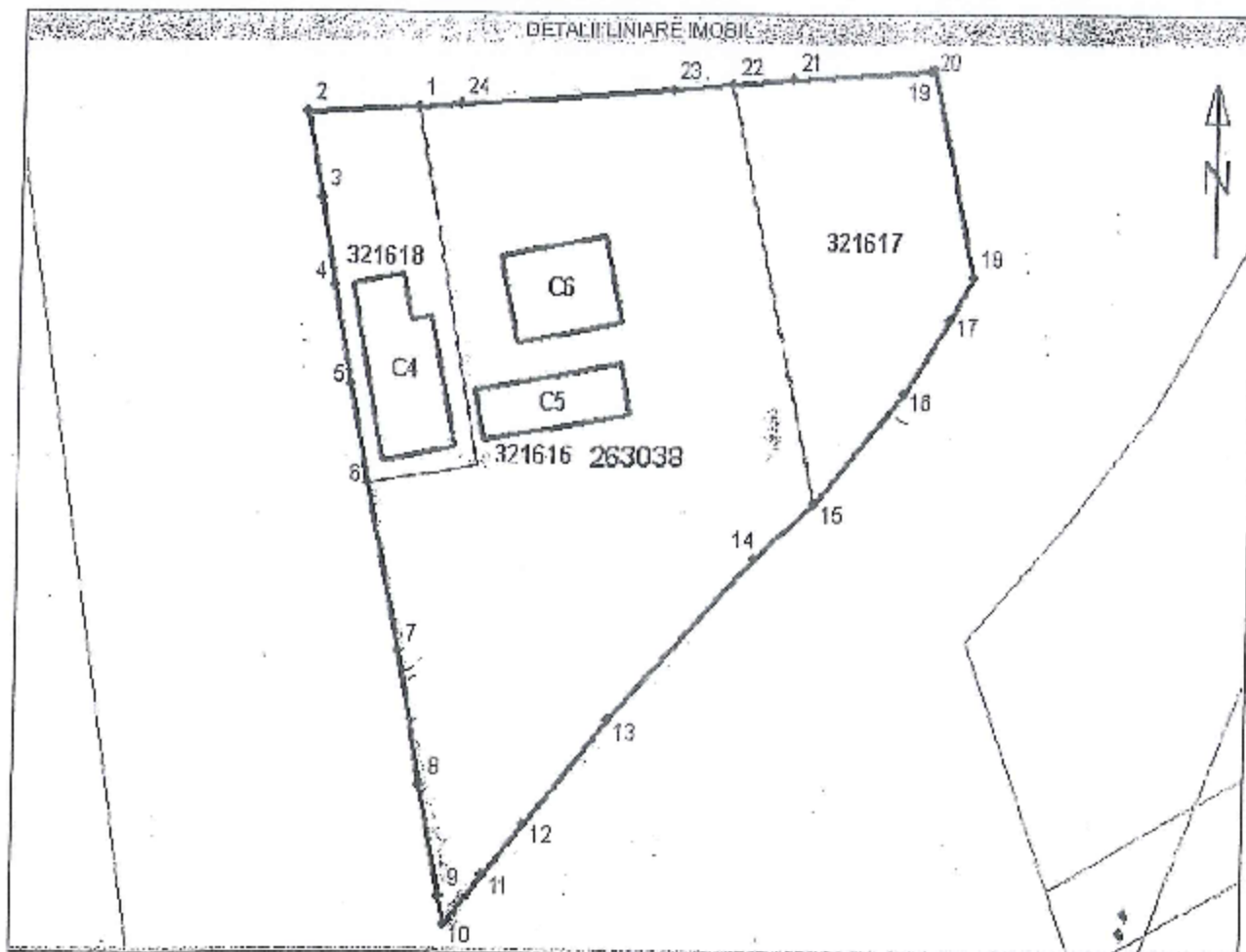
Carte Funciară Nr. 293038
 Comună/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

TEREN Intravilan

Adresa: Judet CLUJ, UAT Cluj-Napoca, Localitate Cluj-Napoca, Str TRAIAN VUIA, Nr. 252 A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
263038	2388	Teren loc de casa și arator

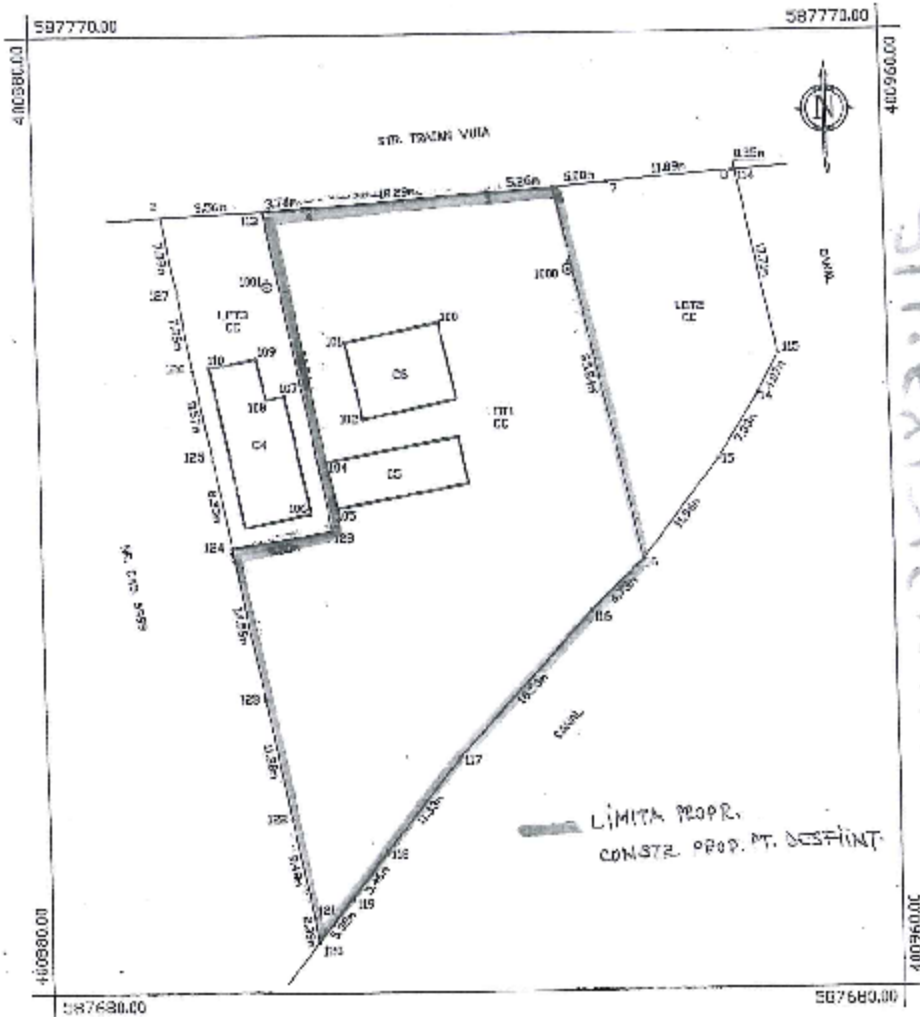
* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.



29

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
263038	5-2386mp	STR. TRAIAN VUIA NR. 252 A, CLUJ-NAPCA
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
263038	CLUJ-NAPCA	



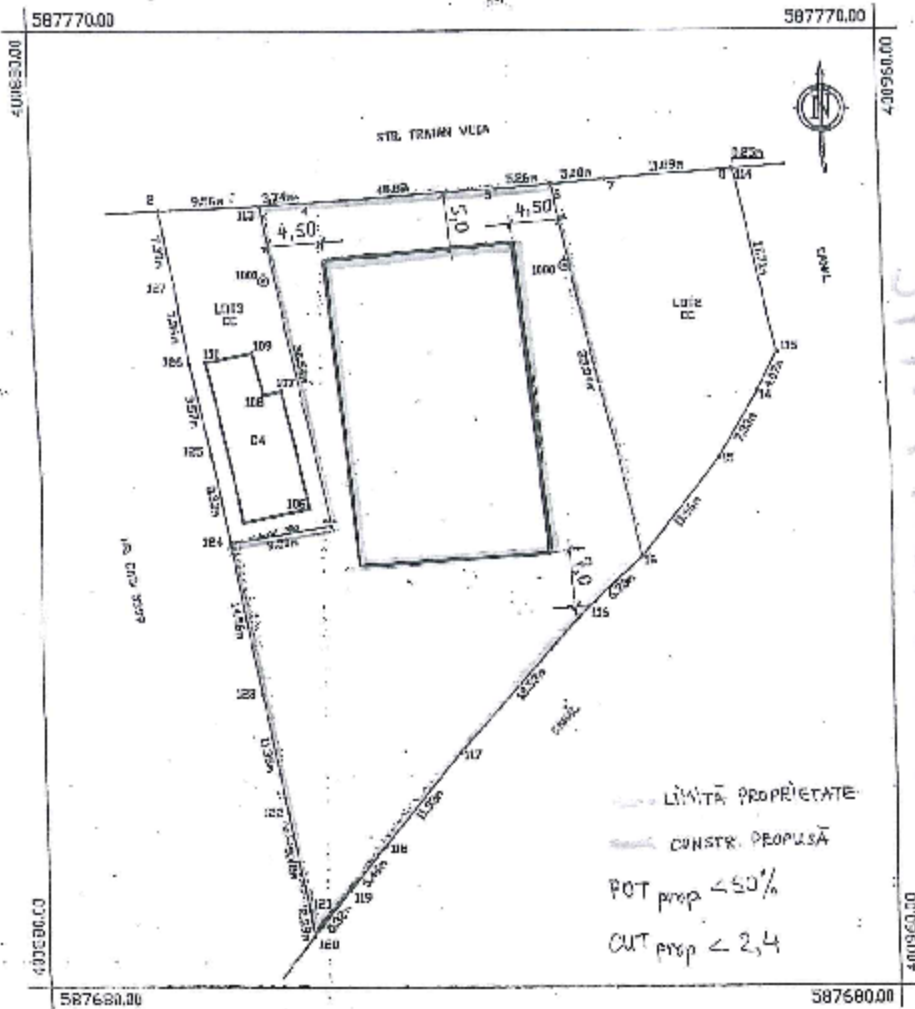
Stadiu vechi (date de referință)				Stadiu vechi (date de referință)			
Nr. cad.	Supraf. (mp)	Clas. funci.	Utilizarea terenului	Nr. cad.	Supraf. (mp)	Clasific. de funci.	Descrierea imobilului
263038	2386	CC	Scara improprie în Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A. Cl. - Cămin (indistinct, cu terasă de balneare P, compus din 3 camere, baie, bucată, hol, etc., suprafață p. planșă). Mențione: - suprafața terenului este în condiții de teren care necesită lucrări de amenajare a terenului. CS - Cămin cu terasă de balneare P, compus din 3 camere, baie, bucată, hol, etc., suprafață p. planșă. Mențione: - suprafața terenului este în condiții de teren care necesită lucrări de amenajare a terenului.	321616	663	CC	Teren intravilan în Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A. Cl. - Cămin cu terasă de balneare P, compus din 3 camere, baie, bucată, hol, etc., suprafață p. planșă. Mențione: - suprafața terenului este în condiții de teren care necesită lucrări de amenajare a terenului.
				321617	607	CC	Teren intravilan în Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 132 A. Cl. - Cămin cu terasă de balneare P, compus din 3 camere, baie, bucată, hol, etc., suprafață p. planșă. Mențione: - suprafața terenului este în condiții de teren care necesită lucrări de amenajare a terenului.
				321618	296	CC	Teren intravilan în Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 132 A. Cl. - Cămin cu terasă de balneare P, compus din 3 camere, baie, bucată, hol, etc., suprafață p. planșă. Mențione: - suprafața terenului este în condiții de teren care necesită lucrări de amenajare a terenului.
<p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>TOPO-CENAH S.R.L.</p> <p>DATA: 15.03.2024</p>				<p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>CATALIN AURORA</p> <p>DATA: 10.08.2024</p>			

64
30

30

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a Imobilului (mp)	Adresa Imobilului
263038	S=2386mp	STR. TRAIAN VUIA NR. 252 A, CLUJ-NAPOCA
Nr. Cartea Funcara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
263038	CLUJ-NAPOCA	



Cauza scuză (bază de delimitare)			Tipul de teren (Cadastral)				
No. cad.	Serie/lot	Congor. de teren	Descrierea terenului	Supraf. (mp)	Regimul de folosință	Destinația terenului	
263038	2125	132	Teren situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A. Că - Cău (suprafață, cu regim de folosință P, compus din 2 parcele, parțiale, delimitate, înscris în planșă). Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă. C5 - Clădire cu două niveluri, cu regim de folosință P, pentru locuințe rezidențiale. Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă. C6 - Clădire de birouri, cu regim de folosință P, compus din 2 niveluri, grup scolare, central termic gazier. Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă.	321616	1023	OC	Teren situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A. C1 - Clădire cu trei niveluri, cu regim de folosință P, pentru locuințe rezidențiale. Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă. C2 - Clădire de birouri, cu regim de folosință P, compus din 2 niveluri, grup scolare, central termic gazier. Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă.
				321617	487	OC	Teren situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A. C1 - Clădire cu trei niveluri, cu regim de folosință P, pentru locuințe rezidențiale. Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă. C2 - Clădire de birouri, cu regim de folosință P, compus din 2 niveluri, grup scolare, central termic gazier. Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă.
				321618	126	LC	Teren situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A. C1 - Cău (suprafață, cu regim de folosință P, compus din 2 parcele, parțiale, delimitate, înscris în planșă). Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă.
Total				2146			

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Emis de: **TOPO DENAH S.R.L.**
 Data: 10/08/2017

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Emis de: **SILVIU CIPRIAN LUCCARINI**
 Data: 10/08/2017

Cău (suprafață, cu regim de folosință P, compus din 2 parcele, parțiale, delimitate, înscris în planșă). Mențiuți - construcția nu are încă finalizat și nu este înscris în planșă.

CATALIN ADRIAN CUSAN
 Data: 10/08/2017

SIT. PROPUȘĂ

31

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 80463 din 13.02.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 866 din 08.03. 2019

în scopul: INFORMARE (SE VA VEDEA PCT. 4)

Ca urmare a cererii adresate de **VĂDAN VASILE**, CNP _____ cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca; telefon/fax 0728830848, e-mail _____ înregistrată la nr. 80463 din 13.02.2019.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Strada Traian Vuia nr 252 A, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 321616, nr. cadastral/topografic 321616, 321616-C1, 321616-C2, municipiul Cluj-Napoca obținut pe baza de cerere de la OCPI nr. 120677, în data de 11.07.2016, și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, nr. 493/22.12.2014,

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

Servituti pentru obiective de utilitate publica - parcela este grevata partial de servitutea de utilitate publica prevazuta pentru regularizarea strazii Traian Vuia la un profil transversal tip II C, ampriza 30 m.

Zona de protectie a infrastructurii si dotarilor: - parcela este situata partial in zona de protectie / de siguranta a infrastructurii feroviare, rutiere.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință") În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute 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 afisaj, firme si reclame, lucrări de consolidare. Suprafetele de teren grevate de servituti de

32

utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală – C1- clădire cu trei locuințe P , C2 – clădire de birouri P și teren (curți construcții).

Imobilul este încadrat parțial în UTR RrEt și parțial în UTR Ve:

UTR RrEt :

Destinația zonei - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca;
- (c) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (d) pierderea întimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc.
- (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (g) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (i) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare;

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană:

- (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație
 - (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.
- Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație.
- Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului regulament, pe parcelarul existent. În acest caz, pentru fiecare investiție se va elabora în prealabil un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia.

Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform

33

Anexa 1 la prezentul Regulament.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

(a) administrative - birouri, sedii de companii etc.

(b) financiar-bancare;

(c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică;

(d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;

(e) servicii medicale;

(f) hoteluri;

(g) cercetare și funcțiuni conexe. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuirea nu e admisă datorită nivelului ridicat de poluare fonică general de prezența în vecinătate a aeroportului;

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;

Construcții provizorii

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

UTR Ve:

DESTINAȚIA ZONEI: Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

CARACTERUL ZONEI :

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare - pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE :

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

39

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D. în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare - pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alci și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) ucrări și amenajări hidrotehnice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Încadrat în zona de impozitare "C" conform H.C.L. 1064/2018.

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

- nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este încadrat parțial în UTR RrEt și parțial în UTR Va:

S= 1623 mp

UTR RrEt:

C. 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.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare ce minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

35

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d) se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată;

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

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

Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m.

Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula, o parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se

36

prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane. Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri.

Parcajele la sol, în interiorul parcelei, vor fi destinate preponderent clienților / vizitatorilor și se vor organiza în limita spațiului disponibil. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

În lungul arterelor majore de circulație clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

(d) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+2+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+3+1R$;

(c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spații publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4.00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj - tencuieli lise, plăcaje pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

34

parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 20% 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 aliniament (grădina de față), minim 30% 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.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor retrase din aliniament, împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 50%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, 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 P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,0

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 2,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece

38

cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

UTR Ve:

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.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință", ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z., modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

P.O.T. Maxim = 1%

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

- În baza H.C.L. nr. 118/2015, 737/2017 și 579/2018 s-a modificat parțial și completat Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj - Napoca"

- S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul "informare".

- Parcela este grevata partial de servitutea de utilitate publica prevazuta pentru regularizarea strazii Traian Vuia la un profil transversal tip II C, ampriza 30 m, unde se aplica prevederile de la pct. 1 Regimul juridic.

- În vederea autorizării construirii, se va respecta prezentul regulament de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat : **INFORMARE (SE VA VEDEA 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.

PRIMAR
EMIL BOG



SECRETAR,
Aurora Fosca

ARHITECT ȘEF
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
arh. expert Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

ȘEF SERVICIU,
Sanda Sporoju

Inspector principal, Paula Giurgiu
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: **20,23** lei, conform Chitanței nr. **3737451** din **13.02.2019**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22 03 2019.

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**.

41

Et

x.=28m

Is_A

Hmax.=18m

Ve/A

F46

E 5761

RrEt

Hmax.=28m

F48



Zona critica DVOR/DME

P.A.
=25m

Et
Hmax.=28m

Is_A
Hmax.=18m

F46

Ve/A

E 576 / DN 1C / spre

RrEt F48
Hmax.=28m

Tf

SEZOIDALA- (panta / 20%)

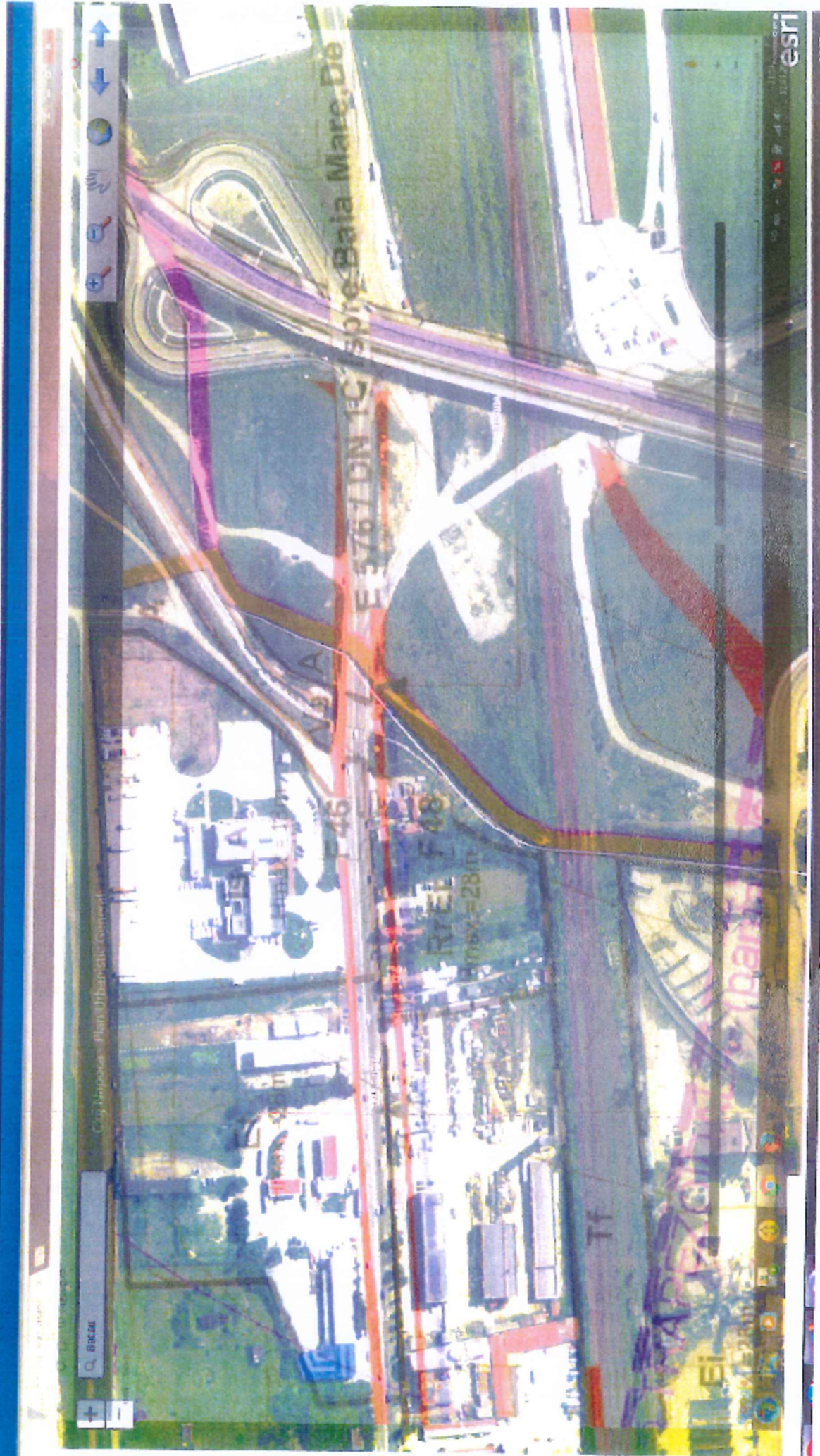
ista aeroclub 075

43

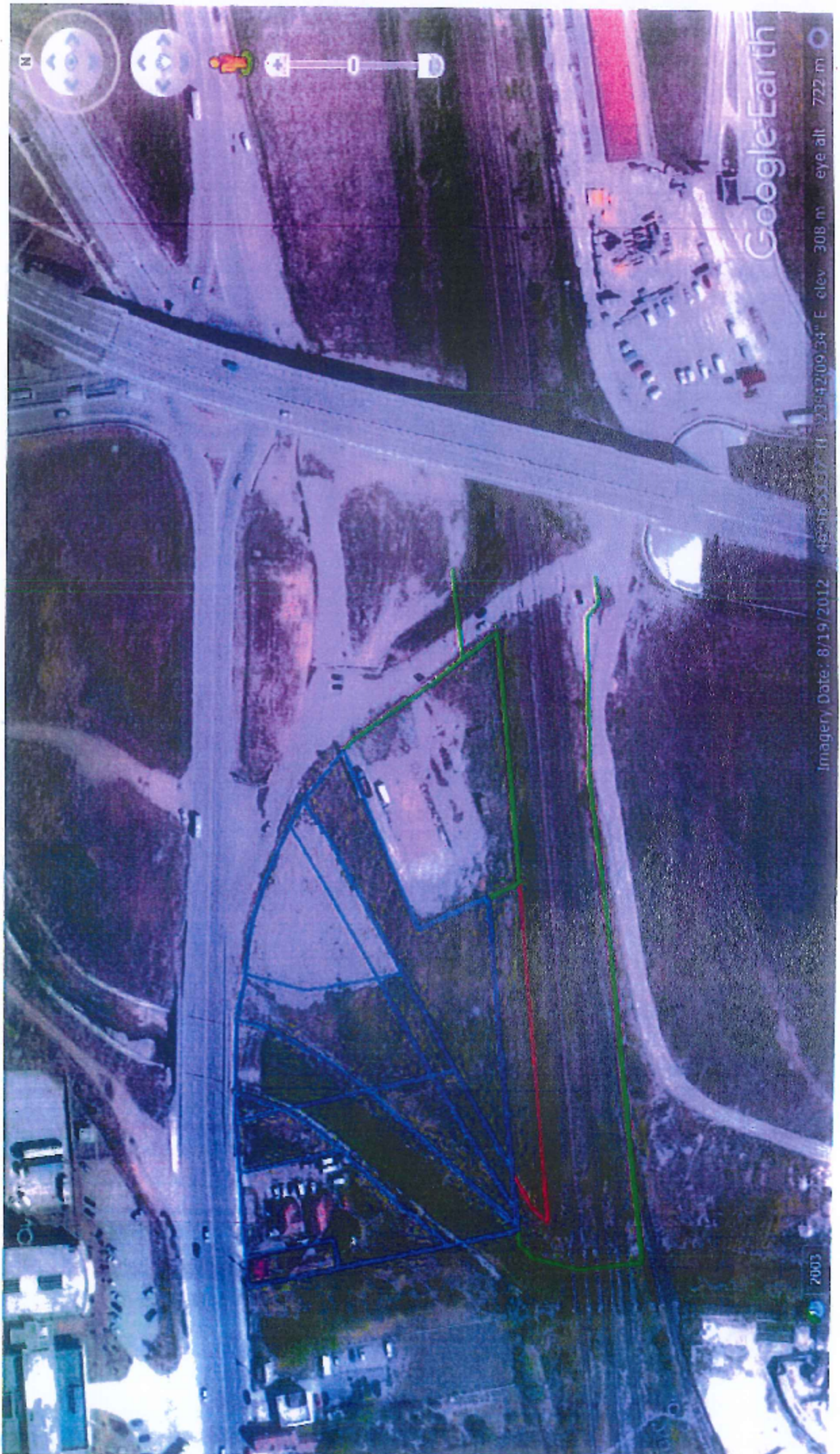
1369



49



45



46

ROMÂNIA
Județul CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
Nr.12840 din 04.08.2010

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 223 din 04.08.2010

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de*1) VADAN VASILE CNP _____ cu domiciliul*2)/sediul în
județul CLUJ, municipiul / orașul/ comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____,
_____, telefon/fax _____, e-mail _____

înregistrată în nr. 12040 din 26.07.2010.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna APAHIDA,
satul DEZMIR sectorul / zona _____, parcela Nr. _____, cod poștal 407039, str. CRISENI nr. FN bl. _____, sc. _____,
et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3): CF Nr. 270549-CLUJ NAPOCA (provenita din conversia de pe hartie
a CF Nr. 2730 Someșeni)Nr. top. 702/b/3/1 și CF Nr. 270563-CLUJ NAPOCA (provenita din CF Nr. 2730
Someșeni) Nr. top 705/a/1/1;

PLAN DE SITUAȚIE ȘI PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului
Local Apahida nr. 20/31.05.2005,

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:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida, terenul aferent investiției este situat în
intravilanul localității Dezmir și aparține solicitantului certificatului de urbanism, conform
extrasului CF Nr. 270549-CLUJ NAPOCA (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2730
Someșeni)Nr. top. 702/b/3/1 și CF Nr. 270563-CLUJ NAPOCA (provenita din CF Nr. 2730 Someșeni) Nr.
top 705/a/1/1. Asupra terenului există notate în CF sarcini, constând în servitute de trecere pe o lungime de
50,60 m și o lățime de 3 m în favoarea imobilului cu Nr. top. 702/b/2/2/5 și imobilului cu nr. top. 702/b/3/4
din CF Nr. 2636.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului: arabil
- Destinația stabilită prin PUG comuna Apahida, localitatea Dezmir: zona unităților industriale,
servicii, depozitare UTR IDE 5.

3. REGIMUL TEHNIC:

S teren= 1373+285 mp. UTR IDE 5, POT maxim 70%, CUT maxim 1.

Utilizări permise

- producție, depozitare, servicii, comerț.

47

Nr. 31465 din 17.04.2007

Certificat de urbanism

Nr. 1748 din 23.04.2007

Ca urmare a cererii adresate de **VADAN VASILE** cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, cod poștal, sc....., et....., ap....., telefon / fax, e-mail, înregistrată la nr. 31465 din 17.04.2007

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

Certifică:

Pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. **TRAIAN VUIA** nr.252 bl....., sc....., et....., ap....., Nr. Carte Funciară **2635,2637 Someșeni** Nr. topografic al parcelei **702/b/2/2/2, 702/b/2/2/3, 702/b/2/2/5, 702/b/3/3** sau identificat prin **Plan de situație**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei protejate, în proprietate particulară.
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC.

Folosința actuală: casa și teren aferent

Destinația zonei: subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Utilizări admise: activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale, care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizări admise cu condiționări: conform P.U.Z., iar activitățile actuale cu diminuarea poluării cu min. 50 %.

Utilizări interzise: amplasarea de unități de învățământ, servicii cu grad ridicat de poluare, locuințe. În cazuri speciale pot fi amplasate spitale, cabinete medicale și spații incluzând servicii ale acestora.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000 și HCL 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC.

UTR = A.3.

POT max (conf. P.U.Z.) dar nu mai mare de 50 %

CUT max nu mai mare de 4,5 mc/mp teren.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri in toate UTR din zona A și o suprafața minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului

49

regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :

10,0 metri pe strazile de categ. a II-a

6,0 - 8,0 metri pe strazile de categ. a III-a

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

- In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6,0 metri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimei fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri.

- Distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activii permanente.

- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

Circulatii si accese

Conform PUZ

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sa privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii cu latime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

Accesele in parcele; din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie.

Stationarea autovehiculelor

Conform PUZ

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

Înaltimea maxima admisa a cladirilor

- Conform PUZ

Se vor respecta inaltime maxime ale cladirilor de 9,0 metri

Aspectul exterior al cladirilor

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatati imediate;

- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

Spatii libere si spatii plantate

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admitarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

NOTA: Se vor respecta prevederile HG 525/1996 , Legea 350/2001 precum și toate legile și normativele în vigoare

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru informare

**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 valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Emil Boc



DIRECTOR URBANISM ,
Ing. Corina Ciuban



SECRETAR
Aurora Tarmure

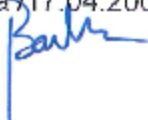


SEF SERVICIU URBANISM
Eugeniu Horodnic



Achitat taxa de 45,41 lei, conform chitanței nr. 8804924/25.04.2007

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de Redactat: ing. Cristina Bartha / 17.04.2007



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**
de la data depână 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
Emil Boc

SECRETAR
Aurora Țărmure

DIRECTOR URBANISM ,
Ing. Corina Ciuban

SEF SERVICIU URBANISM
Eugeniu Horodnic

Data prelungirii valabilității2008
Achitat taxa de..... lei conform chitanței nr..... din..... 2008
Transmis solicitantului la datadirect / prin poștă.
Redactat:.....

EX2

CB2

T1

T1

R

STRAZA DE COMUNICATIE
A2

A2

A3

G1

L3a

L3a

T3

JUDETUL CLUJ
ANEXA LA PLANUL DE AMPLASAMENT
N. 1749 / 23. APR. 2007
1:500

[Handwritten Signature]

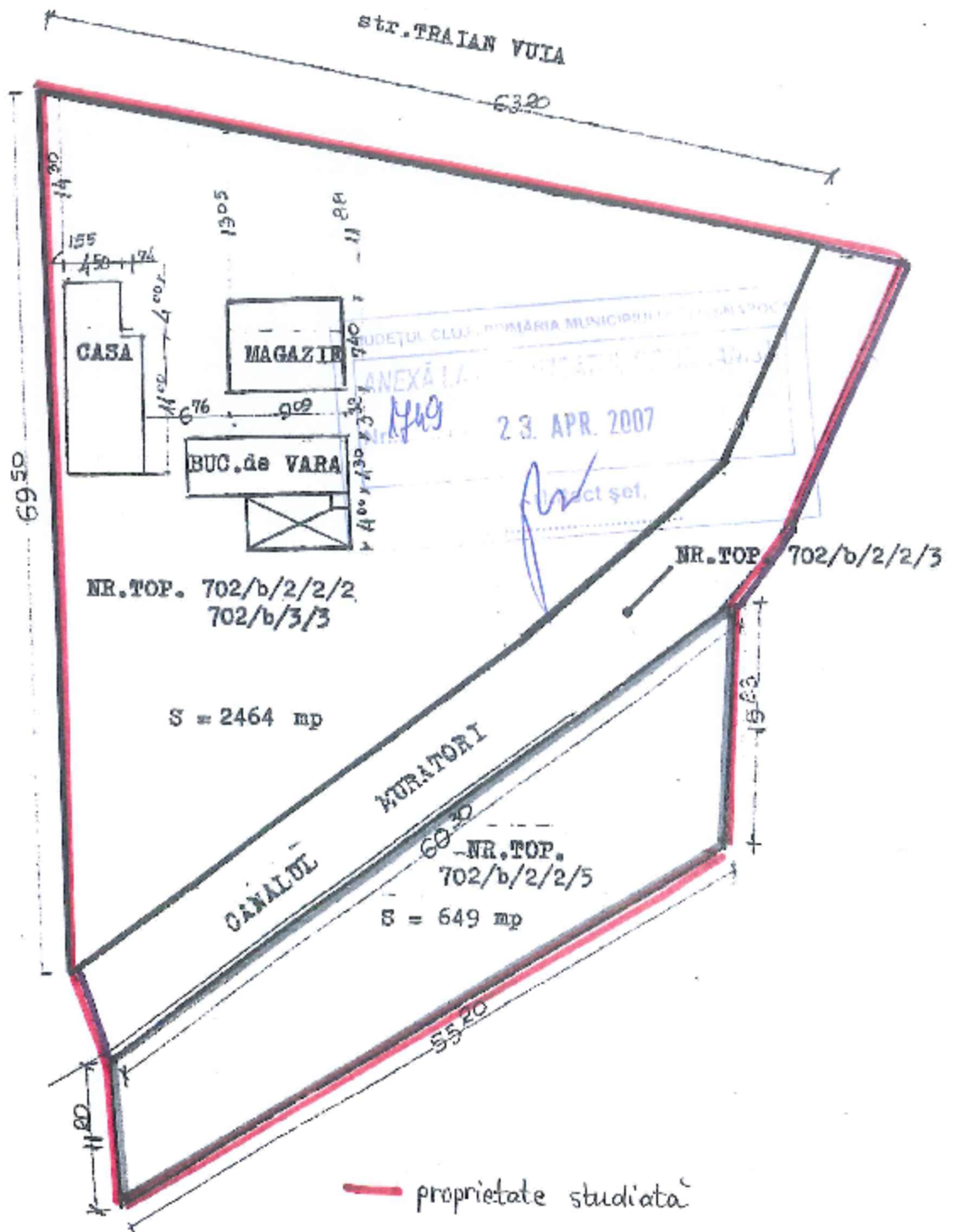
A3

T2

A2



PLAN DE SITUATIE Sc. 1 : 500



59