

58/31.10.2019

1-16p.

## INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Balea Maria,  
înregistrată sub nr. 507261/43 din 4.10.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 507261/43 din 4.10.2019 Balea Maria solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în sensul modificării caracterului terenului situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF nr. nr. 330291 din teren neurbanizabil (livadă) în teren construibil.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de reclamantă are suprafața de 4.575 mp, este înscrisă în CF nr. 330291, are înscrisă în CF și în TP categoria de folosință „livadă”, este încadrată în UTR AL și se află în zona Borhanci. Din fotografia aeriană a zonei se vede că terenul este ocupat cu livadă. Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul are destinația de livadă. În această zonă sunt interzise orice fel de construcții.

Prin Avizul de Mediu nr. 4 – NV6 din 07.06.2012, emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca, se precizează că: „emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere (...) protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea”.

Bunele practici privind dezvoltarea durabilă exclud posibilitatea construirii terenurilor de acest fel. Nici nevoile de dezvoltare ale municipiului nu implică în această etapă dezvoltarea zonei în cauză.

Pentru situații similare, referitor la menținerea livezilor, proiectantul PUG ne-a comunicat:

„Nu. Terenurile sunt încadrate în UTR AL - livezi în intravilan. În acord cu studiile și acordul de mediu, dar și cu nevoile de dezvoltare ale municipiului, toate suprafețele acoperite de livezi la data elaborării PUG și-au păstrat destinația”.

„Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind „Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-napoca” și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu-Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important prin:

- asigurarea producției de aer proaspăt, controlul curenților de aer, reglarea vitezei vântului;
- reducerea, minimizarea eroziunilor și fixarea solului;
- constituie coridoare ecologice și fac parte dintr-un concept integrat de conservare a mediului în oraș și împrejurimile sale.

Ținând cont că teritoriul intravilan cuprinde suprafețe suficiente pentru dezvoltare, nu există nici o motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții”.

### Concluzie:

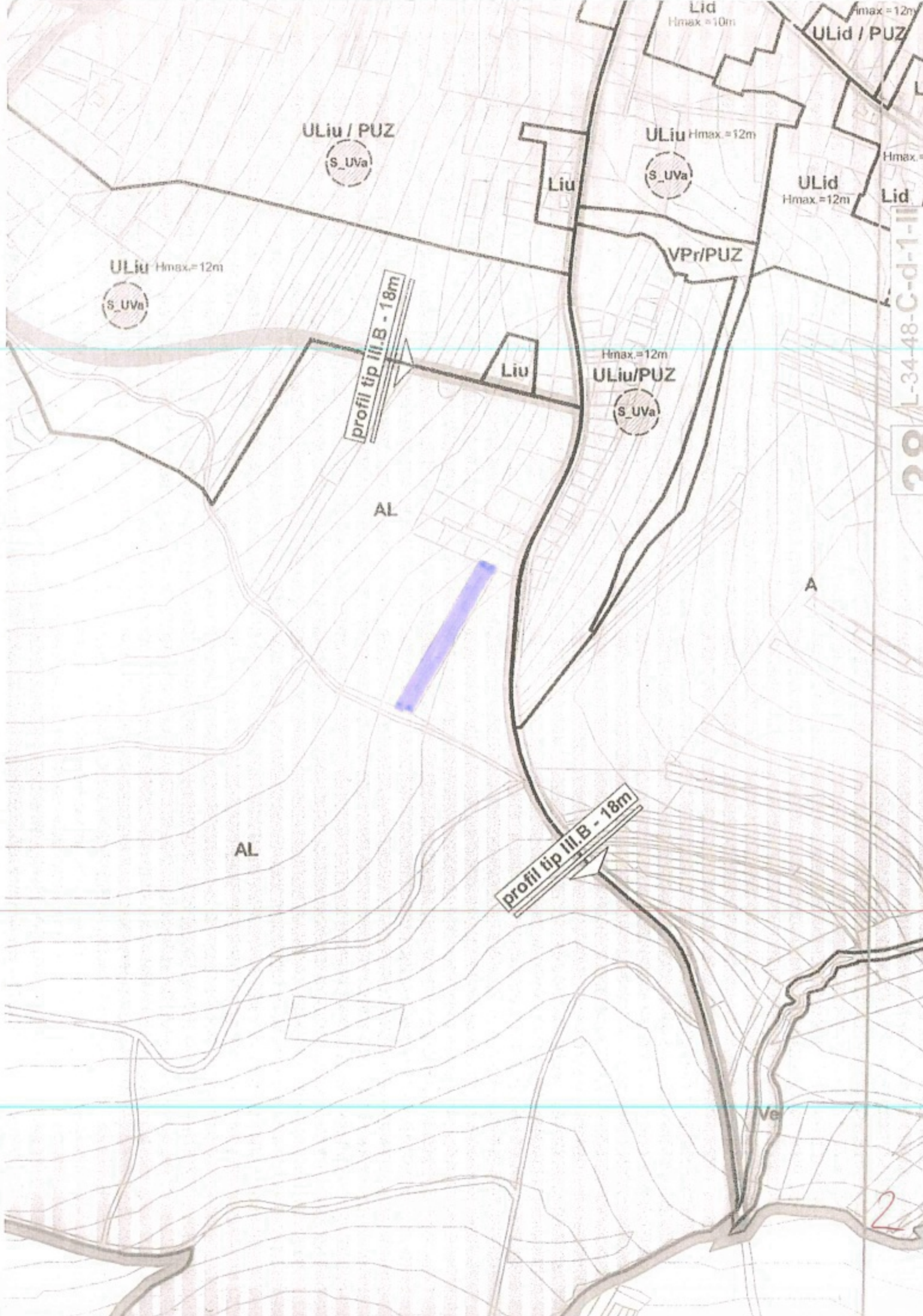
Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea reglementărilor aplicabile UTR AL pentru parcela înscrisă în CF nr. nr. 330291.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

1



L34-48-C-d-1-III

29

2



Zorica!

CABINET INDIVIDUAL AVOCAT  
ZORICA L. CODOBAN

CĂTRE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA URBANISM  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,

Subsemnații, **BALEA MARIA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în  
comuna Feleacu, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, **BALEA IOAN**, CNP \_\_\_\_\_  
, cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj  
și **VĂDEAN VIORICA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în comuna Feleacu,  
jud. Cluj, toți cu domiciliul procesual ales la Cabinet de  
avocat Zorica L. Codoban, în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 74, Bl. Y9,  
sc. II, ap. 25, jud. Cluj, în calitate de proprietari ai imobilului teren situat în  
intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 330291 Cluj-Napoca, nr. top  
330291, prin mandatarii avocați Zorica L. Codoban și Sorina Șinca, în temeiul art. 7  
din Legea nr. 554/2004, formulăm prezenta

### PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism – beneficiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării caracterului terenului situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 330291 Cluj-Napoca, nr. top 330291 din teren neurbanizabil în teren construibil;
- adoptarea unei hotărâri de consiliu local prin care terenul să fie încadrat în categoria terenurilor construibile.

3



## MOTIVE

Petenții sunt proprietarii terenului situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 330291 Cluj-Napoca, nr. top 330291, în suprafață de 4.575 mp, dobândit prin moștenire de la beneficiarul reconstituirii dreptului de proprietate, defunctul Balea Vasile. Terenul a fost înscris în T.P. nr. 255333 emis la data de 30.01.2015 de către Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj, tarlaua 117, parcela 13480 în favoarea defunctului Balea Vasile, iar prin Certificatul de moștenitor nr. 50/2015 emis la data de 19.03.2015 de către SPN Napoca Lex petenții au dobândit întregul drept de proprietate asupra terenului în suprafață de 4.575 mp.

Având în vedere faptul că terenul este intravilan, petenții au solicitat eliberarea unui certificat de urbanism pentru verificarea utilizărilor permise, iar la data de 27.05.2019 s-a emis de către Municipiul Cluj-Napoca Certificatul de Urbanism nr. 2289/2019 prin care se arată că, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, utilizările admise ar fi doar exploatații pomicole – livezi și construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole.

Vătămarea generală a petenților, prin noua reglementare a PUG constă în lipsa de folosință a terenului în sensul edificării de construcții și beneficiul nerealizat ca urmare a imposibilității de valorificare a acestuia.

Solicităm Municipiului Cluj-Napoca, Consiliului Local Cluj-Napoca modificarea încadrării atribuite terenului petenților, respectiv aceea de teren neurbanizabil întrucât păstrarea unei astfel de încadrări este nejustificată. În primul rând, din simpla analiză a planurilor de încadrare în tarla și a hărților Google se poate observa că terenul are deschidere la strada Borhanciului, zonă în care toate terenurile au caracter construibil, existând case aproape pe fiecare parcelă. Prin urmare, în zonă funcțiunea dominantă a terenurilor este cea de locuire, iar construcțiile existente până în prezent sunt doar case.

Potrivit dispozițiilor art. 12 din Legea nr. 350/2001 „urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor”.

În condițiile în care zona este deja construită pe ambele laturi ale parcelei, fiind zonă locuită, apare nejustificată utilizarea acestui teren exclusiv ca exploatație

**Cabinet individual avocat Zorica L. Codoban**

Calea Dorobanților nr. 74, bl. Y-9, ap. 25, 400609 Cluj Napoca, jud. Cluj

Cod de Înregistrare Fiscală: RO 195 402 57

Tel.: (004) 0264 448 579 Fax: (004) 0264 448 579 Tel. mobil: (004) 0740 087 866

avocatcodoban@yahoo.com avocatcodoban@gmail.com



CABINET INDIVIDUAL AVOCAT  
ZORICA L. CODOBAN

pomicolă, fără a exista posibilitatea valorificării terenului prin construirea unei case sau vânzarea la valoarea unui teren constructibil, și nu livadă.

Pentru toate aceste considerente, vă solicităm revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbansim – beneficiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în sensul modificării caracterului terenului situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 330291 Cluj-Napoca, nr. top 330291 din teren neurbanizabil în teren constructibil și adoptarea unei hotărâri de consiliu local prin care terenul să fie încadrat în categoria terenurilor constructibile.

Anexăm împuternicirile avocațiale, T.P. nr. 255333 emis la data de 30.01.2015 de către Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj, CF nr. 330291 intravilan Cluj-Napoca, nr. top 330291 și schița cuprinzând planul de amplasament și delimitare a imobilului, Certificatul de moștenitor nr. 50/2015 emis la data de 19.03.2015 de către SPN Napoca Lex, Certificatul de Urbanism nr. 2289/2019.

Cluj-Napoca  
03.10.2019

BALEA MARIA, BALEA IOAN,  
VĂDEAN VIORICA,  
prin av. Zorica L. Codoban  
prin av. Sorina Sinca





Forma de exercitare a profesiei  
CABINET IND. AVOCAT ZORICA LETIȚIA CODOBAN

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
**Nr. 63/2019**

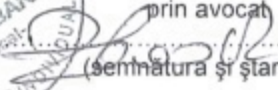

Doamna avocat ZORICA LETIȚIA CODOBAN se împuternicește de către domnii **BALEA MARIA**, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în comuna Feleacu, jud. Cluj, **BALEA IOAN**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj și **VADEAN VIORICA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în comuna Feleacu, jud. Cluj, în baza contractului de asistență juridică nr. 51/2019, sa efectueze următoarele activități: studiu înscrieri, consultanță juridică, redactare plângere prealabilă în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 având ca obiect revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbansim – beneficiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în fața Municipiului Cluj-Napoca.

Data  
02.10.2019

CLIENT/REPREZENTANT, \*

.....  
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia 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 reprezentantul acestuia.*

6



Forma de exercitare a profesiei  
CABINET DE AVOCAT SORINA ȘINCA

## ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ Nr. 069/2019

Doamna avocat **SORINA ȘINCA** se împuternicește de către  
domnii **BALEA MARIA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în comuna  
Feleacu, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, **BALEA IOAN**, CNP \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,  
\_\_\_\_\_ jud. Cluj și **VĂDEAN VIORICA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în  
comuna Feleacu, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, în baza contractului de  
asistență juridică nr. 53/2019, sa efectueze următoarele activități: studiu  
înscrisuri, consultanță juridică, redactare plângere prealabilă în temeiul  
art. 7 din Legea nr. 554/2004 având ca obiect revocarea parțială a HCL  
nr. 493/2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan  
Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de  
Urbansim – beneficiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în fața  
Municipiului Cluj-Napoca.

02.10.2019

CLIENT/REPREZENTANT, \*

.....  
(semnătura)  
.....

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

.....  
(semnătura și ștampila)



\*Semnatura 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.

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

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI  
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILORJudețul..... CLUJ  
Nr. .... 25533

Codul..... 54975



## TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, -orășenești sau municipale și a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

## DECLARĂ

Cetățeanul/Cetățeană ..... BALEA VASILE (1251129120641).....

(moștenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... comuna/orașul .....

municipiul CLUJ-NAPOCA ..... județul ..... CLUJ

primește în proprietate o suprafață totală de ..... 0 ..... ha 4575 ..... mp, din care:

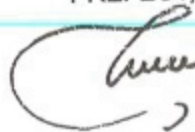
- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... 0 ..... ha 4575 ..... mp;

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... 0 ..... ha 0000 ..... mp,

situată pe teritoriul comunei ..... CLUJ-NAPOCA ....., structurată și amplasată conform celor menționate pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT,




SUBPREFECT,


DIRECTOR  
AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ,


DATA ..... 30.01.2015

Valabil însoțit de anexă



FORMA ORIGINALĂ

# SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

## SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TARLA (SCLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
Arabil									
Vii									
Livezi	117	13480	0	4575	BOJAN DUMITRU	RUSU G.	DRUM	LUCA L.	ANEXA NR 34/74
Pășuni									
Fânețe									
Păduri									
Alte ter. neagr.									
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>4575</b>					

## 3. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TARLA (SCLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
Arabil									
Vii									
Livezi									
Pășuni									
Fânețe									
Curți construcții									
Alte terenuri									
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0000</b>					

**TOTAL GENERAL (A+B) 0 Ha 4575 mp**

in care:

ARABIL 0 Ha 0000 mp

VII 0 Ha 0000 mp

LIVEZI 0 Ha 4575 mp

PĂȘUNI 0 Ha 0000 mp

FÂNEȚE 0 Ha 0000 mp

PĂDURI 0 Ha 0000 mp

CURȚI, CONSTRUCȚII 0 Ha 0000 mp

ALTE TERENURI 0 Ha 0000 mp



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 330291 Cluj-Napoca

Nr. cerere 193158  
Ziua 22  
Luna 10  
Anul 2018



Original  
10/10/2018

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330291	4.575	Teren nelmprejmuit; Nelmprejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>77698 / 02/05/2018</b>	
Act Administrativ nr. 25533, din 30/01/2015 emis de CJPSDPAT; Act Administrativ nr. 130948, din 13/03/2018 emis de Primaria Cluj Napoca; Act Notarial nr. 50, din 19/03/2015 emis de Nota public Ciugudean George; Act Administrativ nr. 29583, din 27/02/2015 emis de Bcpi Cluj Napoca;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOSTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/8 1) <b>BALEA MARIA</b>	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOSTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) <b>BALEA IOAN</b>	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOSTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) <b>VADEAN VIORICA</b>	A1
B5 Se notează mențiunea : " Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar ".	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

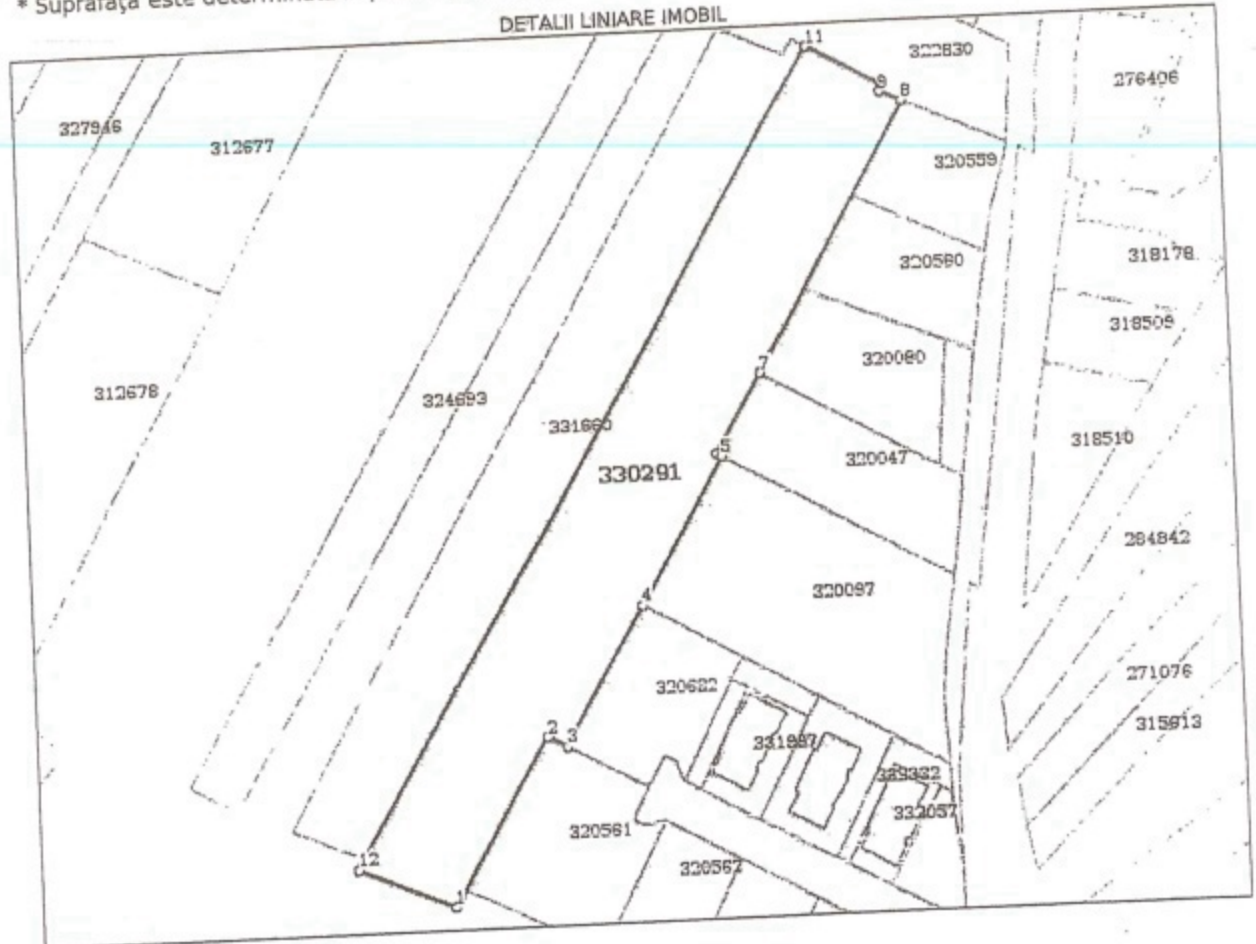
SIOR  
SINAT

Carte Funciară Nr. 330291 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
330291	4.575	Neimpregmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

\* 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	livada	DA	4.575	117	13480	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.341
2	3	4.603
3	4	33.126
4	5	34.966
5	6	1.169
6	7	18.927

R O M Â N I A  
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ  
„NAPOCA LEX”  
CLUJ-NAPOCA  
B-DUL EROILOR, NR. 45, AP. 9  
Dosar succesoral nr. 54/2015  
Repus pe rol dosar succesoral nr. 128/2011

FORMA ORIGINALĂ

Certificat de moștenitor nr. 50/2015  
suplimentar la certificat de moștenitor nr. 117/2011  
Data: 19.03.2015

Eu, **CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN**, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 76 și art. 83 din Legea nr. 36/1995, certific următoarele:

De pe urma defunctului **BALEA VASILE**, decedat la data de 07.04.1993, cu ultimul domiciliu în loc. Feleacu, jud. Cluj, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

**I. MASA SUCCESORALĂ**

a) **bunuri mobile:** - nu s-au declarat.

b) **bunuri imobile:** - întreg dreptul de proprietate asupra imobilului-teren, proprietate extratabulară, situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafață totală de 4575 mp, constând din: livezi, tarla (sola) nr. 117, parcela nr. 13480, cuprins în Titlul de Proprietate nr. 25533 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor Jud. Cluj în din data de 30.01.2015.

**NATURA SUCCESIUNII: legală**

**II. MOȘTENITORII:**

- 1) **BALEA MARIA**, în calitate de soție supraviețuitoare, domiciliată în com. Feleacu, jud. Cluj, identificată prin BI seria \_\_\_\_\_ eliberat de Mil. Mun. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_ cota de 2/8-a parte din masa succesorală,
- 2) **BALEA IOAN**, în calitate de fiu, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_ cota de 3/8-a parte din masa succesorală,
- 3) **VADEAN VIORICA**, în calitate de fiică, domiciliată în sat \_\_\_\_\_ jud. Cluj, identificată prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de Mun. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_ cota de 3/8-a parte din masa succesorală.

Au renunțat la succesiune: nu sunt.

Sunt străini de succesiune, prin neacceptare, conf. Art. 700 C. Civ: nu sunt.

Moștenitorilor li s-a adus la cunostinta obligativitatea declararii imobilului moștenit in evidentele fiscale in termen de 30 de zile de la data eliberării certificatului de moștenitor.

Redactat de Societatea Civilă Notarială „Napoca Lex” în 6 exemplare, din care 4 exemplare s-au eliberat părților.

S-a perceput impozit de 2.013 lei cu chitanța nr. 174/19.03.2015.

S-a perceput onorariul de 1.301 lei + TVA de 312 lei cu BF nr. 016/19.03.2015.

**SECRETAR:**

**NOTAR PUBLIC**

Eliberat azi,

CIUGUDEAN MONICA  
SECRETAR  
M. FELEACU 120054

*[Signature]*

19. MAR. 2015

12

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 248428 din 10.05.2019

SECRET  
ORIGINAL

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2289 din 27.05, 2019

În scopul: INFORMARE -vezi pct 4

Ca urmare a Cererii adresate de **BOJESCU MIRCEA** pentru **BALEA MARIA** cu domiciliul/sediul în județul Cluj, localitatea Cluj Napoca, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată sub nr. **248428** din **10.05.2019**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, zona str. Borhanciului fn, extras de carte funciara CF 330291 numar cadastral 330291 municipiul Cluj-Napoca obtinut pe baza de cerere de la OCPI nr. 193158/22.10.2018 sau identificat prin plan de amplasament si delimitare a imobilului cu inventarul de coordonate intocmit de topograf Moholea Marius Razvan.

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, în UTR=AL.  
Imobil în coproprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII  
imobil situat in zona cu risc mediu / mare de alunecari de teren

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : livada

Destinația zonei: Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi

#### CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

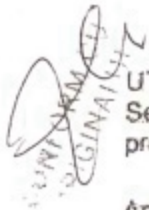
Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediată apropiere a teritoriilor destinate construcțiilor.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

#### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Orice construcții și amenajări admisiibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricolă) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz



## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### Art 1 UTILIZĂRI ADMISE

Exploatații pomicole - livezi

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

### Art 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

- (i) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatații pomicole;
- (ii) suprafața minimă a exploatații va fi de 2 ha;
- (iii) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute);
- (iv) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomel;
- (v) terenul va fi înscris în registrul agricol;
- (vi) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic;
- (vii) în cadrul exploatații va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă reprezintă maximum 5% din suprafața totală a exploatații pomicole.

### Art 3 UTILIZĂRI INTERZISE

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

Încadrat în zona de impozitare ID conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

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

### 3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=AL S= 4575 mp

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### Art 4 CARACTERISTICILE PARCELELOR SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatații pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia

#### Art 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

#### Art 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

#### Art 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pomicolă se vor realiza pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Oncă acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de ocupare a terenului emise de administratorul acestora.

#### Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

#### Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

#### 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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

#### Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

#### Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

#### Art. 14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

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

Livezi, pepiniere:

P.O.T max = 0% ;

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole:

P.O.T max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

#### Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT)

Livezi, pepiniere:

C.U.T. max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

C.U.T max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Se solicita "construire locuinta unifamiliala P+E"

4.1 Certificatul de urbanism nu s-a emis pentru scopul solicitat intrucat functiunea de locuire nu respecta prevederile prezentului RLU Art 1 si Art 2 iar conf. Conditionari primare al prezentului RLU "Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz."

15  
CONFORM CU  
ORIGINALUL

15

FORMA CU ORIGINALII

Prezentul certificat de urbanism NU poate fi utilizat în scopul declarat ci pentru: INFORMARE -vezi pct.4

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

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



SECRETAR,  
Aurora Fîlșca

ARHITECT-ŞEF,  
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,  
Gerina Ciuban

Consilier:  
Dorin Bivolaru

Redactat: 14.05.2019, numar exemplare: 2

Achitat taxa de: 49,75 lei, conform Chitanței nr 3642975 din 10.05.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.06.19

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

se prelungeste 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.

16