

Nr. 281032/433 din 18.06.2020

1-19p.

81/2.07.2020



I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Călbăjos V. Alexandru,
înregistrată sub nr. 281032/3 din 15.06.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 281032/3 din 15.06.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR AL a terenului cu suprafața de 3451 mp, înseris în CF nr. 286481, situat în Borhanci, în sensul revenirii la regimul urbanistic reglementat prin PUG 1999 - UTR I.5c prin încadrarea într-un UTR cu regim echivalent, respectiv, revenirea la regimul de teren construibil.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de solicitant este încadrată în UTR AI., este situată în zona Borhanci și are suprafața de 3451 mp.

Din fotografia aeriană a zonci 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. Din fotografia aeriană se vede că zona în care se află parcela este o livadă. Livezile sunt, cf. RI.U „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 imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Pentru situații similare, referitor la menținerea livezilor, proiectantul PUG nc-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”.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice.

Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței reclamantei, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea regimului urbanistic UTR AL al parcelei înscrise în CF nr. CF nr. 286481.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Cabinet ind. avocat Balosu Razvan

Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 93, ap.62

Tel. /Fax: 0040 - 264 - 413986

avocatbalosurazvan@gmail.com

Către

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

15. IUN. 2020

281032/3

Subsemnatul CĂLBĂJOS V. ALEXANDRU, domiciliat în Cluj-Napoca,

jud. Cluj, identificat cu CNP

cu adresă de corespondență

aleasă la cab. av. Bălosu Răzvan, situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr. 93, ap. 62, jud.

Cluj respectuos, vă adresez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ ADMINISTRATIVĂ

formulată în temeiul prevederilor art. 7 din Legea nr. 554/2004 republicată, prin care solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca", precum și a HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG, în sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilului teren proprietatea noastră în suprafață de 3.451 mp, înscris în CF nr. 286481 Cluj-Napoca, sub nr. cad. 286481, situat în zona str. Borhanciului, în sensul revenirii pentru suprafața de teren menționată, la regimul urbanistic reglementat prin PUG 1998 respectiv UTR – L5c sau prin încadrarea într-un UTR cu regim echivalent, în sensul revenirii la regimul de teren construibil

MOTIVE

În fapt, subsemnatul deține calitatea de proprietar al imobilului teren situat intravilanul municipiului Cluj-Napoca, zona str. Borhanciului, înscris în CF nr. 286481 (CF vechi nr. 18655), nr. cadastral 286481, teren intravilan în suprafață de 3.451 mp.

Menționez faptul că potrivit prevederilor vechiului PUG, aprobat prin HCL al mun. Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999, acest teren a fost încadrat, parțial, în UTR - L5c, care reprezintă subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3E - P+8,10E niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în noile extinderi; și, parțial, în UTR - V1a astfel cu acestea rezultă și din Certificatul de urbanism nr. 496 din data de 06.02.2015.

Ulterior, în conformitate cu noul PUG, așa cum acesta a fost aprobat prin HCL a mun. Cluj-Napoca nr. 493/2014, și cu HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțial și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, terenul mai sus indicat a fost încadrat în UTR – AL, destinația zonei fiind aceea de zonă a terenurilor agricole situate în

intravilan – livezi, caracterul prevăzut al zonei fiind acela de terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare; încadrare care reiese și din Certificatul de Urbanism nr. 4440 din data de 31.08.2016.

De asemenea, din cuprinsul acestui CU am constatat și faptul că urmare a noii reglementări urbanistice, imobilul meu este afectat și de o servitute de utilitate publică, generată de traseu drum de utilitate publică – profil tip III.B – 18 m, precum și că este supusă unor restricții, în considerarea faptului că parcela mea s-ar afla într-o zonă cu risc mediu – mare de alunecări de teren.

Apreciem că, prin prevederile HCL nr. 493/22 decembrie 2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca” și a Regulamentul Local de Urbanism , beneficiar : Primaria mun. Cluj Napoca, precum și a documentației aprobate prin HCL nr. 493/22 decembrie 2014, terenul proprietatea subsemnatelor a fost eronat încadrat în zona AL - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, caracterul prevăzut al zonei fiind acela de terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare, din considerente pe care le vom expune în continuare:

La încadrarea funcțională a terenului în zona AL - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, s-a pornit de la o premisa eronată, în neconcordanță cu realitatea. Parcela subsemnatului se află într-o zonă în care, din punct de vedere faptic s-au realizat construcții și a fost parțial urbanizată și care în prezent nu are destinația de livadă. Astfel că, limitările aduse, motivate de criteriile care ar impune obligativitatea conservării și protejării livezilor aflate în imediata proximitate a teritoriilor destinate construirii, nu are suport în realitatea faptică.

Astfel, prin schimbarea încadrării terenului, îmi este restrâns exercițiul dreptului de proprietate, prin faptul că îmi este interzis dreptul de a construi, așa cum acesta exista potrivit vechiului PUG, singurele posibile utilizări admise ale parcelei mele, potrivit noului PUG, fiind exploatarea pomicole – livezi, și pepiniere pomicole și construcții naexe și amenajări pentru exploatarea acestora, care sunt admise cu condiționări. Orice alte utilizări, în afară de cele expuse mai sus, fiind interzise.

Astfel, încadrarea imobilului subsemnatului în zona AL - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, e eronată din punct de vedere urbanistic. Încadrarea se face în funcție de specificul zonei, în funcție de limitele geografice și de dezvoltare. Încadrarea urbanistică actuală nu respectă reglementările în materie de urbanism (definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se

delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă a imobilului proprietatea noastră. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciem că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilul nostru duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-ne în acest mod afectat dreptul de proprietate.

În acest fel, actuala încadrare urbanistică, pe langa faptul că nu are acoperire în realitatea de la fata locului, este extrem de prejudiciabil subsemnatui, care mă văd pus în situația de a nu putea utiliza proprietatea mea în scopul construirii, așa cum era îmi permis anterior adoptării PUG 2014, după cum nu mai pot utiliza proprietatea în niciun alt scop care să servească unui interes privat, prin încadrarea actuală încălcându-se, în mod vadit, dreptul meu de proprietate.

Prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 493/2014, mi s-a încălcat dreptul de proprietate din perspectiva dreptului de dispoziție materială și juridică asupra acestuia, interzicându-mi-se, în mod absolut și total, edificarea de construcții. Astfel mi se aduce atingere dreptului de proprietate și folosință, prin încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a destinației unui teren aparținând proprietății private, poziționat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Având în vedere cele mai sus expuse, solicit revocarea/anularea parțială a HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului proprietatea noastră, identificat în cuprinsul prezentei, în sensul schimbării încadrării urbanistice într-una care să permită utilizarea proprietății în scopul construirii, având în vedere că legea ocrotește, atât interesul public, cât și interesul privat al oricărui cetățean.

Anexez:

- Extras CF
- Certificat de Urbanism nr. 496/06.02.2015, respectiv nr. 4440/31.08.2016

CĂLBĂJOS V. ALEXANDRU

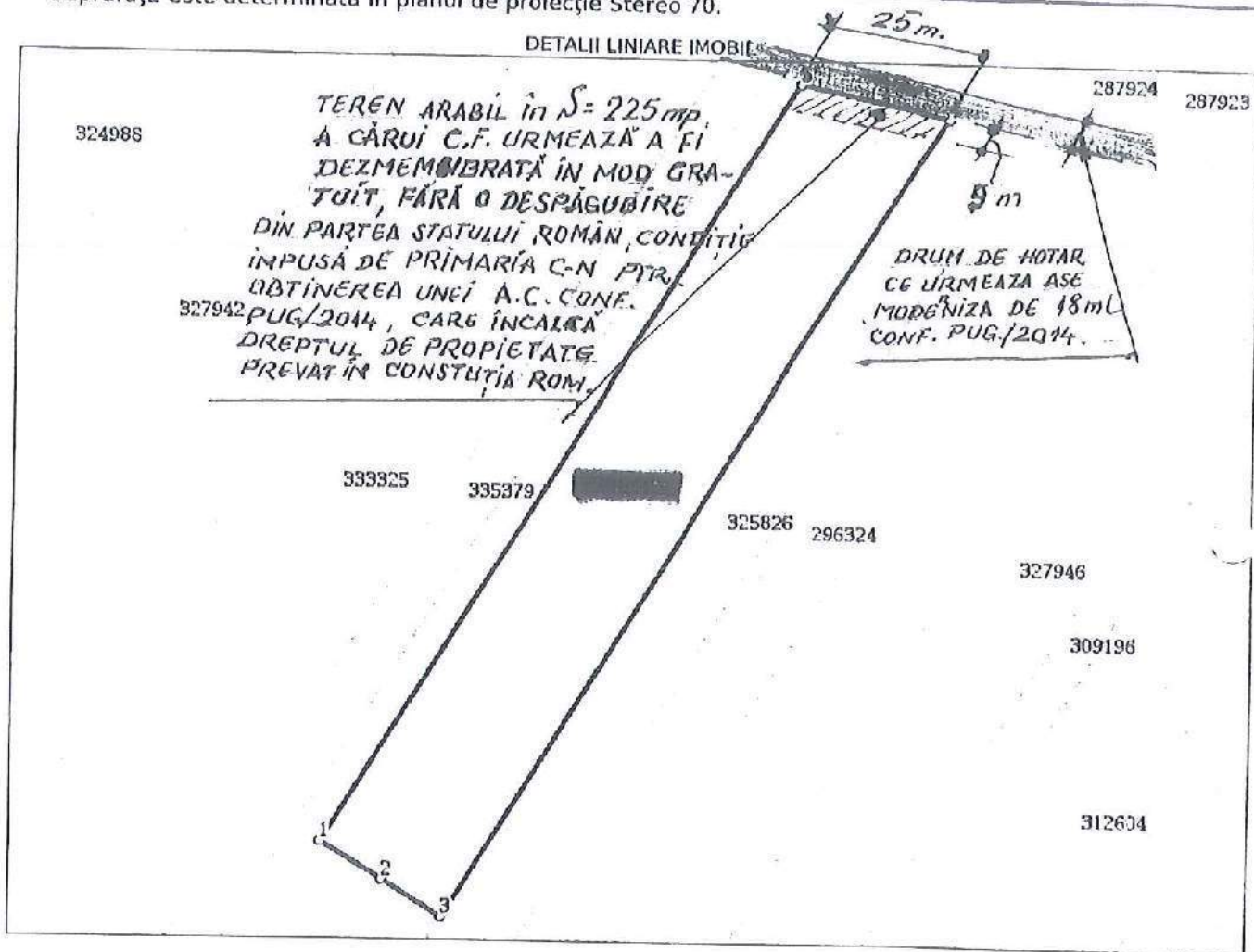
prin av. Bălosu Răzvan



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
286481	3,451	Terenul este nelmprejmuit.

* 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		DA		-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.564
2	3	11.446
3	4	153.866
4	5	24.361
5	1	145.973

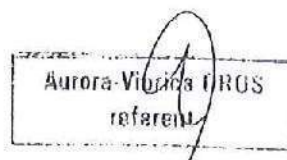
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/01/2020, 11:00



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 286481 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 186550
Nr. cadastral vechi: 24221

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1			Teren neîmprejmuit; Terenul este neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36376 / 09/04/2009	
Titlu Proprietate nr. 3315/5015, din 30/12/2005 emis de Prefectura Cluj (sent.civ.13435/2008,dos.10265/211/2007 emisa de Judecătoria Cluj si doc. cad);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire și partaj, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	
1) [REDACTED]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 186550)	

C. Partea III. SARCINI .

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

C.U. 2015.

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Nr. 463970 din 06.02.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 496 din 06.02.2015

în scopul: **informativ.**

Ca urmare a Cererii adresate de CALBAJOS V. ALEXANDRU cu domiciliul în Județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 463970 din 22.12.2014.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în Județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, număr CF 286481 (C.F. vechi: 186550), număr topografic/cadastral 24221, sau identificat prin _____.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009.

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 nolle extinderi și în afara zonei protejate.
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

~~Pentru UTR L5 (parțial)~~

~~EDIFICANȚA ACTUALĂ: _____~~

~~DESTINAȚIA ZONEI: subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3E - P+8-10E, niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în nolle extinderi.~~

~~ART. 1 UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, amenajări aferente acestora, locuințe sociale, conversia locuințelor la~~

~~parterul blocurilor, spații pentru administrarea apartamentului proprietate privată.~~

~~art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințe în clădiri colective medii care pot fi de standard mediu sau ridicat, iar cele din locuințe colective înalte, care pot fi numai de standard ridicat, locuințe sociale care nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte, echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cum ar fi: dispensare, creșe, grădinițe, cu acces separat de cel al locatarilor. Se admite de asemenea: conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, spații pentru administrarea grupurilor de~~

~~apartamente proprietate.~~

~~Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: utilizarea spațiilor locuințelor pentru funcțiuni de natură să incomodeze locuințele colective mixate cu alte funcțiuni, se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul~~

~~conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se~~

~~interzic următoarele lucrări: activități productive, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros sau mic gros; depozitări de materiale re folosibile, platforme deșeuri, spații de întreținere auto, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.~~

~~Pentru UTR V1a (parțial)~~

~~DESTINAȚIA ZONEI conf. P.U.G.: spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.~~

~~Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: numai funcțiuni de spațiu plantat public constând din: spații plantate, circulații~~

~~pletonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru~~

C.N. 2012

administrare și întreținere, având suprafața construită desfășurată limitată la max. 60 mp.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu este cazul

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața parcelei este de 3450 mp.

UTR=L5c (parțial)

POT max= 20% și CUT max= 1,0 (mp ADC/mp teren) pt. P+4...8E

POT max= 30% și CUT max.= 0,8 (mp ADC/mp teren) pt. P+3...4E

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni):

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere: clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR: - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere; - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț, unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform PUZ și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: conform PUZ cu următoarele condiționări: - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri; - se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+ 3 niveluri.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: conform PUZ cu următoarele condiționări: - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform PUZ cu următoarele condiționări: - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- terenul amenajat ca spații de joc, locuri de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber; - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI: - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80m din care soclu opac de circa 0.30 m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace - din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

UTR = V1a (parțial)

POT și CUT = conf.studiilor de specialitate avizate conform legii

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ A PARCELELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Nu este cazul.

NOTĂ:

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

2.Conform O.U.G. nr. 114/ 17. 10. 2007, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

3. Se solicită certificat de urbanism în scopul construirii unei case de vacanță.

4.Parcela este amplasată în zona:

-parțial UTR=L5c, care are destinația : colective medii sau medii și înalte cu P+3E - P+8,10E niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în noile extinderi - conform Regulamentului de construire aferent PUG; zona nu are destinație pentru construire case de vacanță (vezi UTR L5c la pct.2- Regimul economic).

-parțial UTR=V1a, care are destinația : zona spațiilor verzi - pădure de agrement, conform Regulamentului de construire aferent PUG; zona nu are destinație pentru construire (vezi UTR V1a la pct.2- Regimul economic).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: informativ (vezi NOTA).

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

Arhitect-șef
Lidia Subțirica



Secretar,
Aurora Vasca

Director executiv,
Colina Ciuban

Achitat taxa de: 38,51 lei, conform Chitanței nr 8491506 din 22.22.2014.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.02.2015.

Șef serviciu, Sanda Spiroiu
Intocmit, Stanciu M.

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.

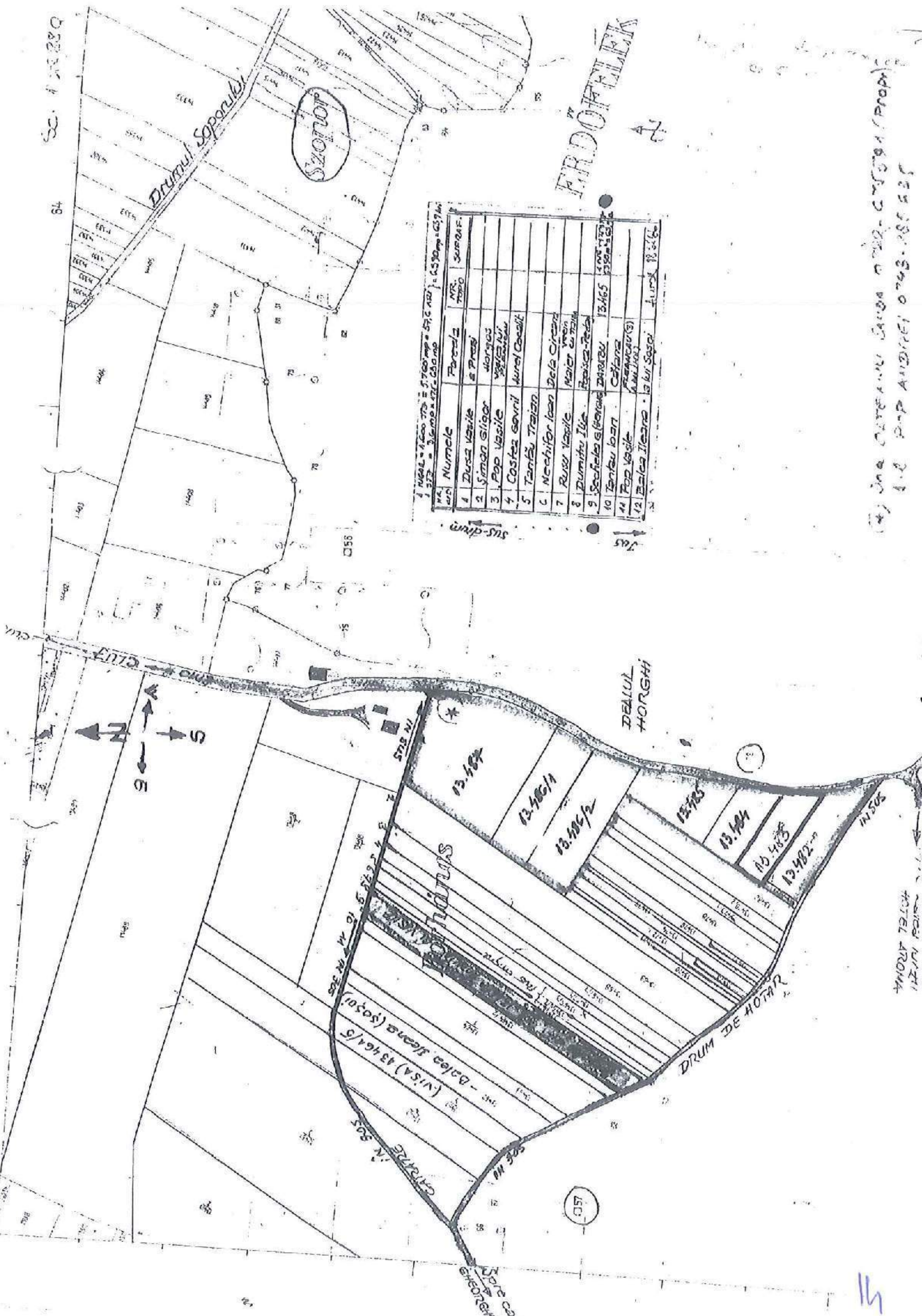
<p>Primar, _____</p>	<p>Secretar, _____</p>
<p>Arhitect-șef, _____</p>	<p>Director executiv, Corina Ciuban</p>
<p>Șef serviciu, _____</p>	

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

Sc. 1 13229



1. MARE = 1.600 m² = 3.760 mp = 51,8 m² = 6.390 mp = 63,7 m²
 NR. 1322 = 36 mp = 471,60 m² = 6.390 mp = 63,7 m²

NUMERO	NUMELE	PARTEA	NR. PLOT	SUPERF.
1	Dana Vasile	si parte		
2	Siman Sigor	Margus		
3	Pop Vasile	si parte		
4	Costea Govil	Aurul Cocalit		
5	Tanacu Traian			
6	Nechifor Ioan	Dela Ciresa		
7	Rusu Vasile	Major Vasile		
8	Dumitru Ilie	Popasca-Pada		
9	Scoarta si (terasa)	si parte	13.465	1.080 m ²
10	Tanacu Ioan	Cefana		
11	Pop Vasile	si parte		
12	Balica Teodora	si parte		

(*) Ina calitate de SAUA n. 1322 - C. 13229 (PROPRIETAR)
 I.O. DR. ANDREI 0743.880.527

HOTEL AROMA

13

AUG. 2016.

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 340403 din

*NOTA Șt. of. 2016
Acord. C. U. of. 2016
de înt. teh. imob.
convenit cu sept. 2019*

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4440 din 31.08.2016.

în scopul: informativ (vezi NOTA).

Ca urmare a Cererii adresate de CALBAJOS ALEXANDRU cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, STRADA PIȘCĂRIȘ telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 340403 din 05.08.2016.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, zona str. Borhanciului, nr. f n , număr CF 286481 (nr. C.F. vechi: 186550), număr topografic/cadastral 24221, sau identificat prin _____

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 și HCL nr.118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.

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

Servituți de utilitate publică:

~~Parcela este afectată de servitute generată de traseu drum de utilitate publică - profil 1 la III B - 18 m.~~

Alte restricții:

~~Parcela se află în zonă cu risc mediu - mata de alunecări de teren.~~

*FALS !! - EXPERTIZĂ
- A se vedea STUDIUL GEO INTEGRAL
GEO TEN, GEOLOG.
din SEPT. 2019*

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală - teren livadă. *TEREN AGRICOL*

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

CARACTERUL ZONȚII

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi *AGRICOL* - 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 imediata 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.

? FALS

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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 exploatați agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform anexei nr. 1 la prezentul Regulament. (Lipsă)

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatați pomicole - livezi

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de 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 exploatați pomicole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatații pomicole

(b) suprafața minimă a exploatații va fi de 2 ha

(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute)

(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă (pomet)

(e) terenul va fi înscris în registrul agricol

(f) exploatația pomicolă va fi înregistrată juridic

(g) 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 va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatații pomicole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

3. REGIMUL TEHNIC

S=3490 mp

UTR=AL

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

Livezi, pepiniere:

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatații agricole)

Livezi, pepiniere:

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatații agricole)

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, 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 PARCELELOR

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 pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Art. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploatații 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 (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va 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 împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE :

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 (vezi :2.REGIMUL ECONOMIC- CONDITII PRIMARE)

3. ~~suprafețe de teren necesare pentru asigurarea amprizei serviciilor de utilitate publică - conform PUG 2014 anexa 3, cu respectarea prevederilor P.U.L. nr. 2009/2009 și P.U.L. nr. 2009/2009 în privitoare la construcții. Art. 25. Serviciile de utilitate publică - servicii de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de construire".~~

NOTĂ:

1. Se vor respecta H.G. nr. 825/1996 republicată, Legea nr. 50/1991 republicată, Legea nr. 300/2001 modificată, Ordinul 839/2009 actualizat, OUG nr. 117/2007, Codul civil și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. Prezentul regulament de urbanism, împreună cu anexele și planșele aferente, se pot vizualiza pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro, la secțiunea "Informații publice" - "Urbanism" - "Proiect PUG".

Certificatul de urbanism nu se emite în scopul conștientizării interesului public și al interesului comunitar în UTR. Al locului nu este admisă (vezi Art. 1.8.3).

Desmbrarea C.F. cu drum public

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: informativ (vezi NOTA).

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

Arhitect-șef,
Ligia Subțirică

Secretar,
Aurora Roșca
Director executiv,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: 38,51 lei, conform Chitanței nr 11115582 din 05.08.2016
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.09.2016


Șef serviciu, Sanda Spiroiu
Redactat, Stanciu

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 01.09.2017 până la data de 31.08.2018

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 BOG

Arhitect-șef,
DANIEL POPESCU
Șef serviciu,
SANDA SPIROIU

Secretar,
AURORA ROȘCA
Director executiv,
CORINA CIUBAN

Data prelungirii valabilității: 25.07.2017
Achitat taxa de 1156 lei, conform Chitanței nr. 1293844 din 19.07.2017.
Transmis solicitantului la data de 21.08.2017 direct.

Redactat Stanciu



Cabinet avocat Bălosu Răzvan
Sediul: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62
Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 25

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către
clientul..... CALBĂȘOS ALEXANDRU.....
în baza contractului de asistență juridică nr. 15 din 2020, să
exercite următoarele activități:

redactare și depunere plângere meatalitate

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

Primăriei Municipiului Cluj-Napoca

Data 12.06.2020

Client/ Reprezentant

Atest identitatea părților,
conținutul și data contractului
de asistență juridică în baza căruia
s-a eliberat împuternicirea
Cabinet avocat Bălosu Răzvan
prin avocat titular,

