

Nr. 366548/433 din 17.08.2020

1-23 pag. 677 10.09.2020



I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Puriș Ioana-Gerda, înregistrată sub nr. 366548/3 din 31.07.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 366548/3 din 31.07.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF nr. 308711 situat în Făget, respectiv schimbarea încadrării acestui teren din UTR Vp (zonă verde, păduri în intravilan) în categoria de teren construibil, respectiv UTR Liu.

Directia Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de solicitantă este situată în zona Făget, pe Drumul Sf. Ioan, are suprafața de 1028 mp și ~~aa~~ are înscrisă în CF categoria de folosință „fânceață”.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul are destinația de pădure, cu rol de agrement. În această zonă sunt interzise orice fel de construcții.

În vechiul PUG, terenul a fost încadrat în UTR B2 = subzona pentru case de vacanță și cabane. Categoria de folosință „case de vacanță” nu mai există în actualul PUG. Având în vedere că, așa cum se vede din fotografia aeriană, terenul este, practic, ocupat pe jumătate cu vegetație forestieră, a fost încadrat în zona de pădure - UTR Vp = păduri în intravilan, bineînțeles, fără drepturi de construire. Codul silvic, considerentele de mediu, 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. Terenurile se află în zonă arheologică protejată și în zonă naturală protejată de interes conservativ - propusă prin PUG 2014. Încadrarea în UTR Liu nu este posibilă, în nici un caz, pentru că zona Sf. Ioan - Făget nu este zonă de locuințe permanente și nu este urbanizată. În vecinătate există terenuri încadrate în UTR Aapp, zonă dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Acordul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Acordul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc. Dar, nu se solicită încadrarea în această unitate teritorială.

Prin Planul Urbanistic General sunt protejate pădurile existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe aceste suprafețe. Urbanizarea extensivă a cadrului natural al municipiului, desfășurată după 1990, a afectat puternic suprafețele forestiere din proximitate, în primul rând pădurea Făget și culturile pomicole de pe cei doi versanți. Defrișările și operațiunile izolate și necorelate de urbanizare au dus la fragmentarea puternică a habitatelor naturale, multe dintre acestea făcând parte din rețeaua europeană de protecție Natura 2000. La acest efect perturbator au contribuit aportul semnificativ de trafic motorizat aferent dezvoltării rezidențiale recente precum și poluarea aferentă activităților de construire. Această evoluție recentă impune măsuri de protejare a pădurilor. Suprafețele împădurite aflate în intravilan fac parte din fondul forestier și sunt protejate suplimentar prin intermediul introducerii lor în zona funcțională a spațiilor verzi, având în vedere importanța lor pentru oraș ca factor ecologic.

Punctul de vedere al proiectantului PUG, reprezentat de șeful de proiect, exprimat în cazul unei plângeri prin care s-a solicitat același lucru (Rus Marius, înregistrată sub nr. 425111/3 din 16.11.2015, pentru o parcelă situată în aceeași UTR), este că:

„Solicitarea de a modifica Vp (păduri în intravilan) în ULid nu poate fi luată în considerare. Pădurile sunt protejate, nu pot fi defrișate.”

Iar pentru un caz similar (poziția 411 – Filipescu – din Centralizatorul răspunsurilor comunicat nouă de proiectant), avem următorul punct de vedere:

În RLU la UTR Vp - Zonă verde - Păduri în intravilan - la Utilizarea funcțională se specifică menținerea utilizării actuale de pășune sau fânaș. Pășunile și fânașele din interiorul pădurilor au fost evidențiate ca atare în concordanță cu Cadastrul Forestier, dar asupra lor s-a instituit același regim de protecție ca și pentru păduri. 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 pădurile sunt menținute și protejate.”

Considerăm că nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unor folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor și nu există nici o prevedere legală care să impună o asemenea abordare. Direcția Generală de Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin noul PUG. Considerăm că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ocupate în prezent de poieni, păduri sau fânașe.

Din alt punct de vedere, modificarea unei documentații PUG aprobate trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul Art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 (*actualizată*). Iar potrivit prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, „*modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial.*” În conformitate cu prevederile Art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, „*documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule*”.

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea Plângerii prealabile referitor la modificarea încadrării funcționale a parcelei înscrise în CF nr. nr. 308711 ca nefondată și, în concluzie, menținerea încadrării stabilite prin PUG - UTR VP.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

43+305 (mapă
presedinte)
Către
Nr. 03.08.2020
y

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
31. IUL. 2020
Nr. 366548/3

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

Subsemnata **PURIȘ IOANA-GERDA**, domiciliată în Cluj-Napoca,
județul Cluj, având CNP _____ înaintez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care, în virtutea dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 554/2004, solicit:

- revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca”, în sensul modificării documentației, aferente PUG al mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al zonei în care se află situat imobilul proprietatea mea, în sensul reîncadrării parcelei din punct de vedere urbanistic în categoria de teren constructibil, respectiv UTR - Liu;

Solicit aceasta pentru următoarele

MOTIVE

1. În fapt, subsemnata sunt proprietara unei parcele de teren în extravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Dreptul meu de proprietate poartă asupra cotei de 3/16 din imobilul în suprafața de 1.028 mp, înscris în CF nr. 308711 Cluj-Napoca, nr. top. 308711.

Dreptul de proprietate asupra acestei parcele l-am dobândit prin succesiune. Astfel, ca urmare a partajului succesoral, parcela de teren inițială a fost divizată în mai multe parcele, una dintre acestea revenind în proprietatea mea.

Țin să precizez faptul că, conform vechiului PUG al Mun. Cluj-Napoca, **parcelele care a făcut obiectul partajului avea, din punct de vedere urbanistic, regimul de teren constructibil.**

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea mea, acesta fiind inclus într-o zonă cu **UTR - Vp -**

reprezentând Zonă verde - păduri în intravilan, subzona S_Vpa – subzona pădurilor cu rol de agrement, respectiv S_VPf/ps – subzona de pășuni/fânațe, în interiorul zonelor împădurite.

Astfel, parcela mea de teren a fost încadrată d.p.d.v. urbanistic în categoria teren verde, necostruibil, timp în care **cealaltă parcelă**, care s-a format ca urmare a divizării parcelei inițiale prin partajul succesoral, **și-au păstrat regimul urbanistic inițial, și anume, acela de teren construibil**. Arăt că în baza RLU aferent PUG 2014, respectiv Anexa 9, este oferită definiția noțiunii de parcelă în înțeleles urban – *parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare*. Ori în cazul meu concret, arăt că proprietatea mea în zona, înainte de adoptarea PUG 2014, era constituită dintr-o singură parcelă, iar ulterior dezmembrării acestei parcele inițiale o parcelă rezultantă este încadrată în UTR - Liu, iar cealalta parcelă rezultantă este încadrată în UTR - Vp, ceea ce este evident anormal.

De asemenea, țin să precizez și faptul că, **potrivit regulamentului aferent noului PUG, regimul tehnic al parcelei mele este acela de interdicție de construire, având POT - 0%, respectiv CUT - 0%**.

2. Având în vedere situația de fapt expusă, **apreciez că includerea imobilului proprietatea mea, în zona de UTR - Vp, constituie un abuz, o încălcare a dreptului meu de proprietate și are la bază o analiză eronată a situației acestei parcele, având în vedere următoarele considerente:**

A. Categoria de folosință a imobilului proprietatea mea NU a fost niciodată aceea de pădure.

Potrivit documentație PUG, precum și a CU anterioare, imobilul din care a fost desprinsă parcela mea de teren a avut categoria de folosință teren construibil, și niciodată nu a avut regimul de zonă verde, neconstruibilă.

Nu este posibil ca parcelele rezultate din divizarea parcelei de teren care avea anterior categoria de folosință teren construibil, să aibă un regim urbanistic diferit, astfel încât o parte să-și păstreze destinația de teren construibil, iar parcela care mi-a fost atribuită mie, în urma partajului, să fie trecută în regimul zonei verde - păduri.

B. Prin documentatia PUG, nu îmi poate fi lipsit de conținut dreptul de proprietate.

În speță, prevederile Articolului 1 ale Protocolului 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului sunt încălcate în mod evident de către autoritățile publice locale, care hotărăsc chestiuni ce țin de "dezvoltarea" urbană a orașelor, în detrimentul drepturilor private ale cetățenilor. Planurile autorităților centrale și locale, fie că sunt sau nu adoptate prin acte administrative, nu pot fi invocate pentru a bloca exercitarea de către proprietari a atributelor dreptului de proprietate.

Apreciez că subsemnata mă aflu în prezența unui **fenomen de expropriere de fapt**, practicat de experții urbanști din mai toate localitățile României, fenomen prin care se anulează proprietatea privată fără a se achita o **dreaptă și prealabilă despăgubire**, astfel cum prevede articolul 1 Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Astfel, această expropriere e fapt este prezentă, ținând cont de faptul că ulterior adoptării noului PUG, subsemnata nu mai am posibilitatea de a mă bucura de toate atributele dreptului de proprietate asupra imobilului proprietatea mea, inclusiv în ceea ce privește dreptul de dispoziție materială, concretizat prin edificarea de construcții asupra acestuia.

C. Autoritatea publică locală nu poate crea zone verzi de agrement, cu destinație publică, pe suprafața unor imobile proprietate privată.

Astfel, țin să menționez faptul că, prevederile Constituției României, stabilesc extrem de clar în art. 44 alin. (3) că „*Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.*”

În cazul de față, pun în vedere faptul că, proprietatea mea are, din perspectiva autorității publice locale, pe lângă subzona de pășuni/fânațe în interiorul zonelor împădurite, o singură destinație sau utilizare posibilă și anume ”pădure cu rol de agrement”, destinație sau utilizare ce a fost stabilită, în mod evident, avându-se în vedere un interes public, ”superior” celui privat al subsemnatei, fără însă ca pentru acest lucru, subsemnata să îmi fi dat acordul sau să fi primit în prealabil o justă și echitabilă despăgubire.

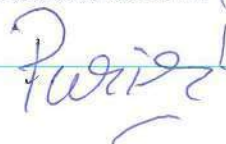
În consecință, vă pun în vedere faptul că, în măsura în care prezenta plângere nu v-a fi soluționată în mod favorabil, mă văd nevoită să mă adresez instanței de judecată, în fața căreia voi solicita obligarea autorității publice locale, în solidar cu funcționarii publici responsabili de producerea prejudiciului în sarcina mea, în temeiul art. 16 din L. 554/2004, la plata de despăgubiri, constând în valoarea la zi, a imobilului teren, proprietatea mea.

În concluzie, vă solicit să revocați, partial, HCL nr. 493/22.12.2014 și să dispuneți modificarea PUG al mun. Cluj-Napoca, în sensul păstrării pentru imobilul proprietatea mea a regimului tehnic și urbanistic anterior.

Anexez prezentei urmatoarele documente in copie:

- Extras CF;
- Certificat de Urbanism;
- Hotarârea Judecătorească din dosarul civil nr.8382/2003

PURIȘ IOANA-GERDA





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	147110
Ziua	17
Luna	10
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	308711	1.028	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
147110 / 17.10.2014		
Act administrativ nr. 142116, din 08.10.2014, emis de BCPI Cluj-Napoca, in scris sub semnatura privata nr. 205/1/15-10-2014 emis de Selicean Calin; in scris sub semnatura privata nr. 205/2/15-10-2014 emis de Selicean Gerda-Elfride; in scris sub semnatura privata nr. 205/3/15-10-2014 emis de Puris Ioana-Gerda; act administrativ nr. 370256/16-10-2014 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B1	Se înființează prezenta carte funciara ca urmare a actualizării datelor cadastrale ale imobilului cu nr top 22611/1, din cartea funciara nr 308494	A1
B2	Imobil aflat sub incidenta Legii 17/2014	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare și partaj în rang serial câștigat 25311/22.12.2014, dobandit prin Conventie, cota actuala 8 / 16 1) SELICEAN GERDA-ELFRIDE	A1 cota de 8/16 parte
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire în rang serial câștigat 29750/26.08.2005, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2 / 16 1) SELICEAN GERDA-ELFRIDE	A1 cota de 2/16 parte
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire în rang serial câștigat 29750/26.08.2005, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3 / 16 1) SELICEAN CALIN	A1 cota de 3/16 parte
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire în rang serial câștigat 29750/26.08.2005, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3 / 16 1) PURIS IOANA-GERDA	A1 cota de 3/16 parte

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



6

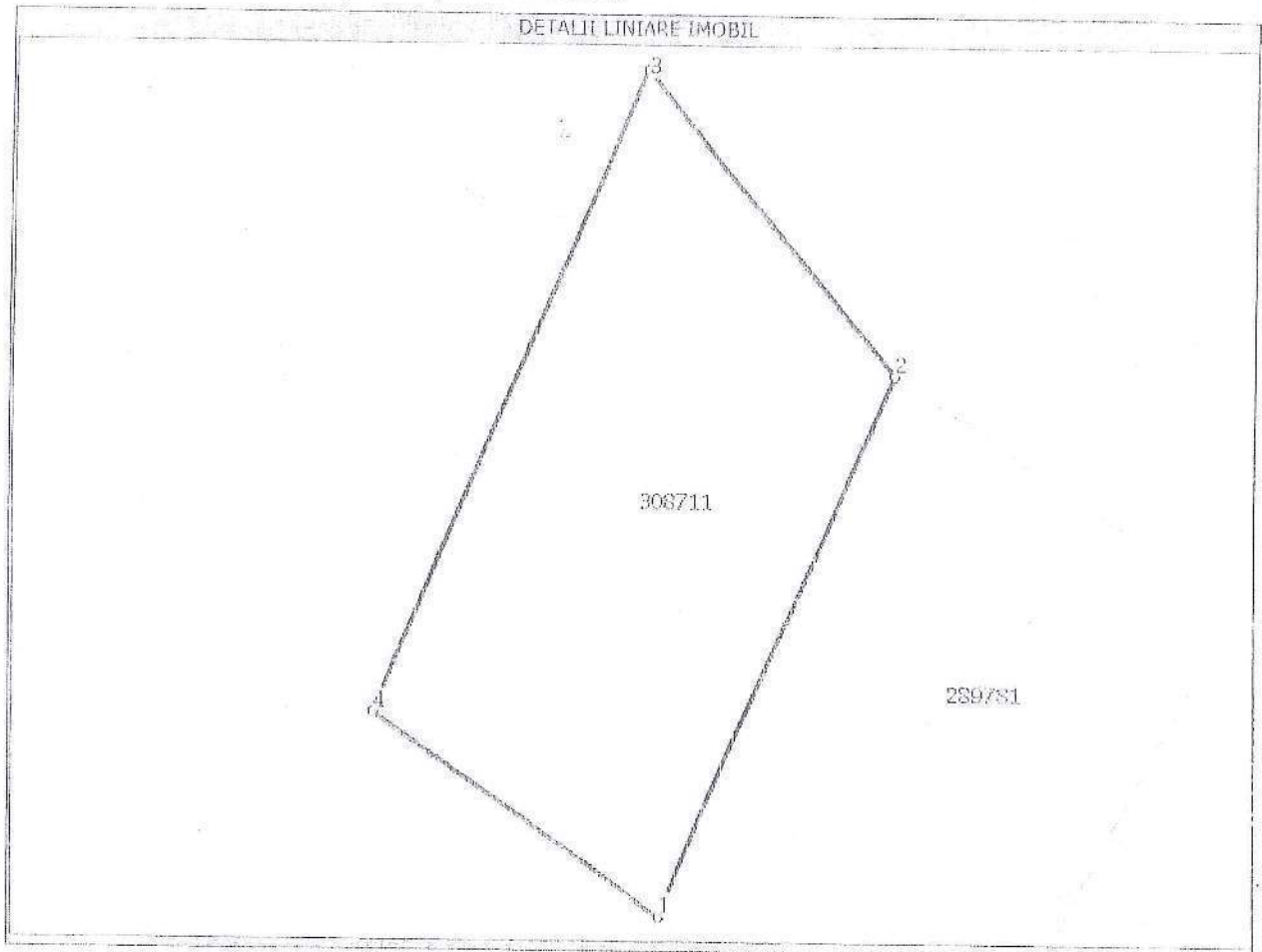
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa:

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
308711	1.028	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Data referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografie	Observatii / Referinte
1	lanata	NU	1.028	-	-	-	Imobilul este partial imprejmuit. Teren la Prepanis.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ¹⁾ (m)
1	2	40,0
2	3	26,8
3	4	47,4
4	1	23,8

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

7

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

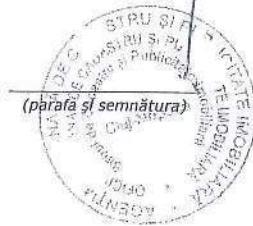
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, chitanța nr. CJ14C38814/17-10-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
06/11/2014

Asistent-registrator,
ADRIAN PÎRVU-BRAICA

Data eliberării,
/ /

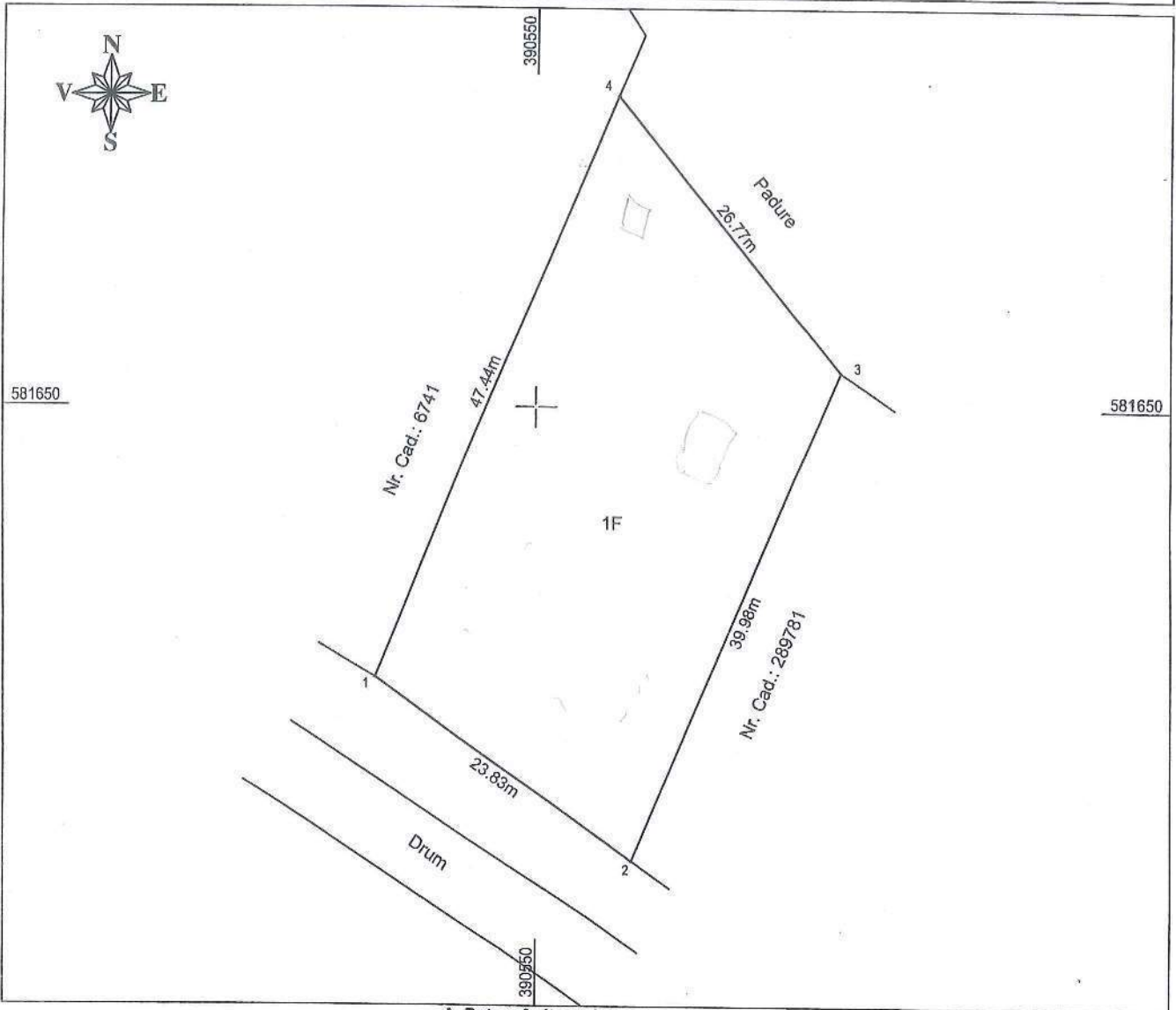


Referent,
[Signature]
(parafă și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Anexa Nr. 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
308741	1028	Extravilan, Mun.Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CLUJ-NAPOCA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	F	1028	Imobilul este partial imprejmuit. Teren la Prepanis.
Total		1028	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
-	-	-	-
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1028mp
Suprafata din act = 1028mp

Executant:
PFA Florian Maria

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: Octombrie 2014

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

147110/17.10.2014

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Data:

9



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

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

Nr.cerere	48006
Ziua	15
Luna	03
Anul	2019

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 308711 / UAT Cluj-Napoca

TEREN extravilan

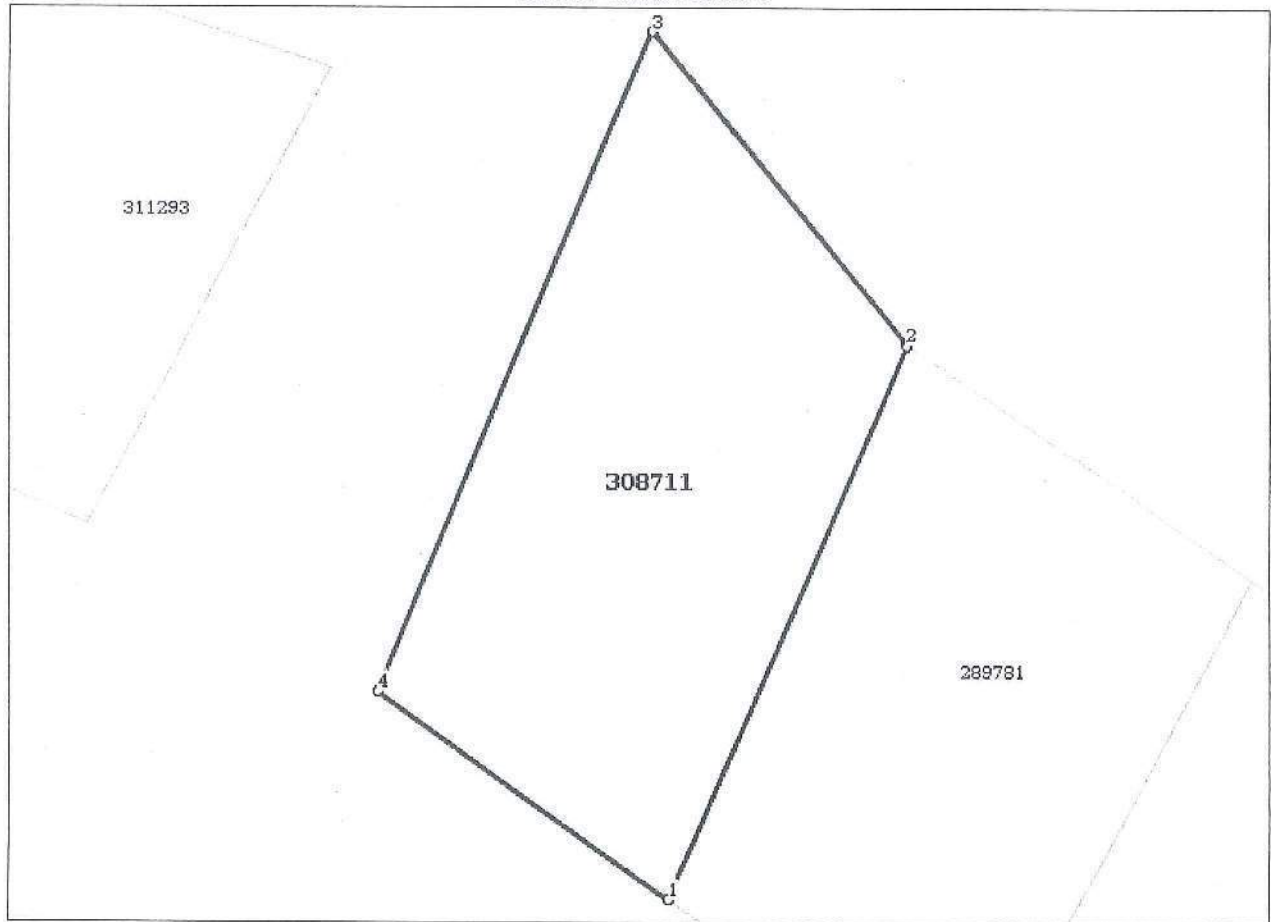
Adresa: Jud. Cluj

Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

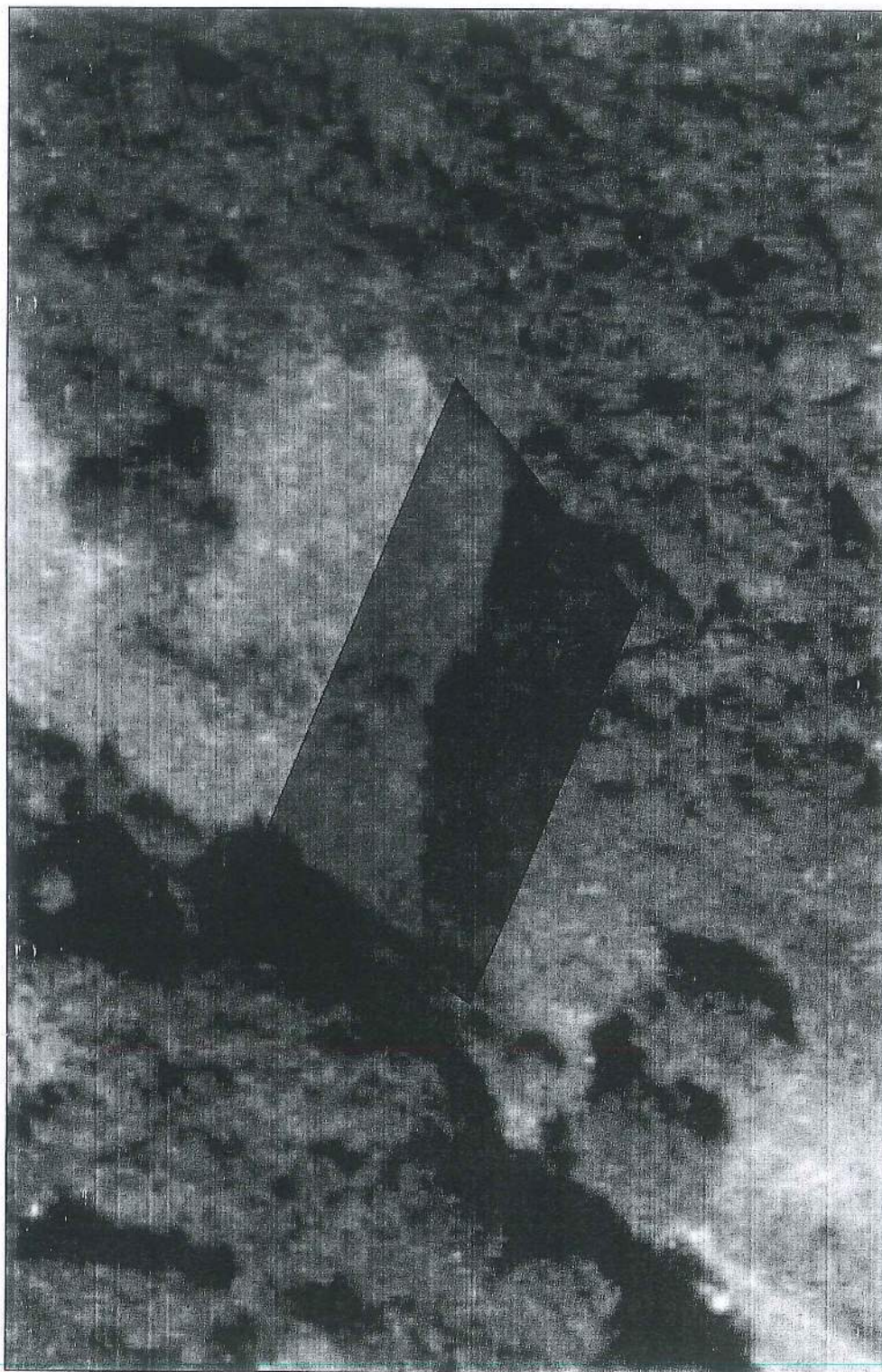
Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
308711	1028	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



M

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.028			Imobilul este partial imprejmuit. Teren la Prepanis.
TOTAL:			1.028			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.981
2	3	26.768
3	4	47.445
4	1	23.834

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 18-03-2019

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

Consilier/Inspector de specialitate,

VIDIU OLTEAN



JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA
DOSAR CIVIL NR. 8382/2003

În scopul soluționării acțiunii civile, formulată de reclamantii SELICEAN IOAN, SELICEAN GERDA ELFRIDE, SELICEAN VASILE și SELICEAN ANA, împotriva pârâtei SELICEAN ILEANA s-a solicitat, completarea raportului de expertiză cu depunerea hărții cadastrale și cea topo, să se indice vecinătățile parcelelor în cauză, precum să se facă propunerea unei variante de întăbulare în favoarea reclamantilor inclusiv a parcelei nou create, cu nr. top. 22294/1, astfel încât aceasta să nu fie separată de restul terenului ce revine reclamantilor

În urma măsurătorilor și calculelor efectuate rezultă următoarele:

Suprafața parcelei cu nr. topografic 22294, conform C.F. este de 2464 mp.

Suprafața reală pe teren a parcelei cu nr. topografic 22294, este de 2253 mp din care:

- suprafața de 2045 este fânaț

- suprafața de 208 mp este teren aferent pârâului.

În urma întăbulării terenurilor din titlurile de proprietate nr. 27942/2472 și 27942/2473, conform obiectivului solicitat rezultă următoarea situație în viitor:

Parcela cu nr. top. 22611/3, fânaț la Prepaniș, cu suprafața de 694 mp, care se va reinscrie în cartea funciară nr. 18907, a localității Cluj Napoca, în favoarea vechilor proprietari:

SELICEAN VASILE junior și soția născută

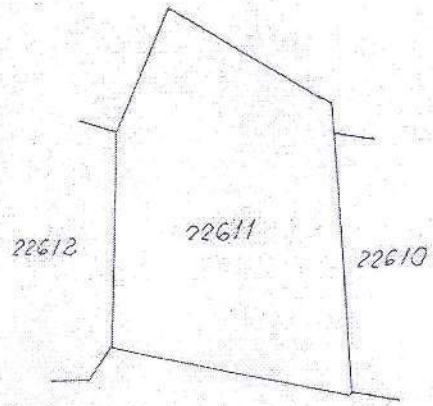
COJOCNEAN ILEANA

Parcela cu nr. topografic 22294/1, teren aferent pârâului cu suprafața de 104 mp, parcela cu nr. topografic 22294/2, fânaț la Stâni cu suprafața de 1023 mp și parcela cu nr. topografic 22611/2, fânaț la Prepaniș, cu suprafața de 1021 mp care se vor înscrie într-o nouă carte funciară a localității Cluj - Napoca în favoarea lui SELICEAN VASILE și soția SELICEAN ANA.

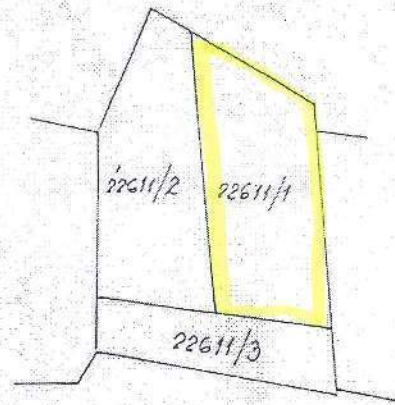
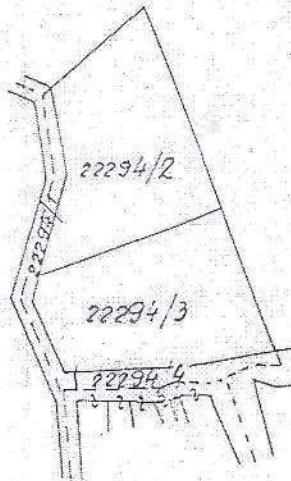
Parcela cu nr. topografic 22294/3, fânaț la Stâni cu suprafața de 1022 mp, parcela cu nr. topografic 22294/4, teren aferent pârâului, cu suprafața de 104 mp și parcela cu nr. topografic 22611/1, fânaț la Prepaniș cu suprafața de 1028 mp, care se vor înscrie într-o nouă carte funciară a localității Cluj-Napoca în favoarea lui SELICEAN IOAN și soția SELICEAN GERDA ELFRIDE.

Întocmit
Pleșa Ioan





SITUAȚIA ACTUALĂ

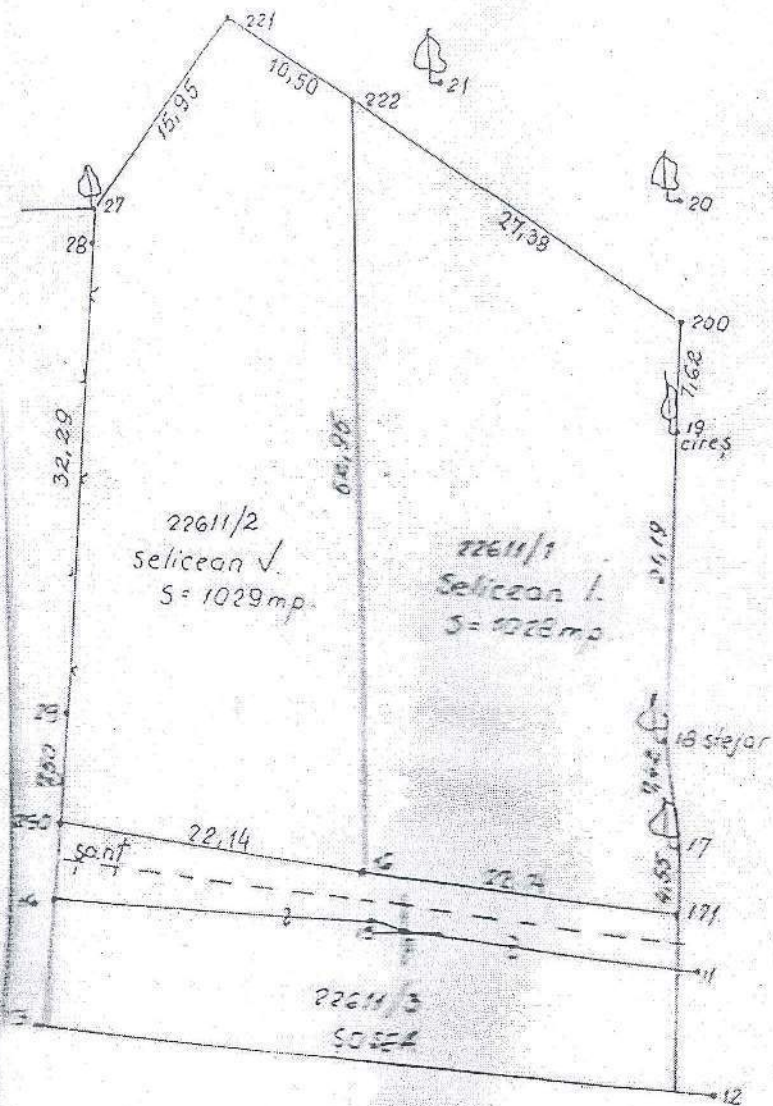


SITUAȚIA ÎN VIITOR Varianta nr 2

PLANURI CADASTRALE
SCARA 1:1440
LOC CLUJ NAPOCA
ANUL 2003

ÎNTOCMIT:
PLEȘA IOAN

14



PLAN DE AMPLASAMENT
 SCARA 1:500
 SISTEM DE PROIECTIE LOCAL
 ANUL :2003

ÎNTOCMIT :
 PLEȘA IOAN

15

TABEL DE MIȘCARE A PARCELELOR

SITUAȚIA ACTUALĂ

NR C.F.	NR. ORD.	NR TOPO	DESCRIERE IMOBIL	SUPRAFAȚA		PROPRIETARI
				ha	mp	
23421	3	22294	Fânaț la Stăni	-	2464	1.COJOCNEAN PAVEL 1/4-a parte 2.COJOCNEAN SUSANA 1/4-a parte 3.COJOCNEAN ILEANA 1/4-a parte 4.SELICEAN ILEANA 1/4-a parte
18907	1	22611	Fânaț la Prepaniș	-	2751	2.SELICEAN VASILE junior și soția născută 3.COJOCNEAN ILEANA

SITUAȚIA ÎN VIITOR VARIANTA NR 2

NR C.F.	NR. ORD.	NR TOPO	DESCRIERE IMOBIL	SUPRAFAȚA		PROPRIETARI
				ha	mp	
18907		22611/3	Fânaț la Prepaniș	-	694	2.SELICEAN VASILE junior și soția născută 3.COJOCNEAN ILEANA
nou	1	22294/1.	Teren aferent păraului	-	104	SELICEAN VASILE și soția
	2	22294/2	Fânaț la Stăni	-	1023	SELICEANA ANA
	3	22611/2	Fânaț la Prepaniș	-	1029	
nou	1	22294/3	Fânaț la Stăni	-	1022	SELICEAN IOAN și soția
	2	22294/4	Teren aferent păraului	-	104	SELICEAN GERDA ELFRIDE
	3	22611/1	Fânaț la Prepaniș	-	1028	

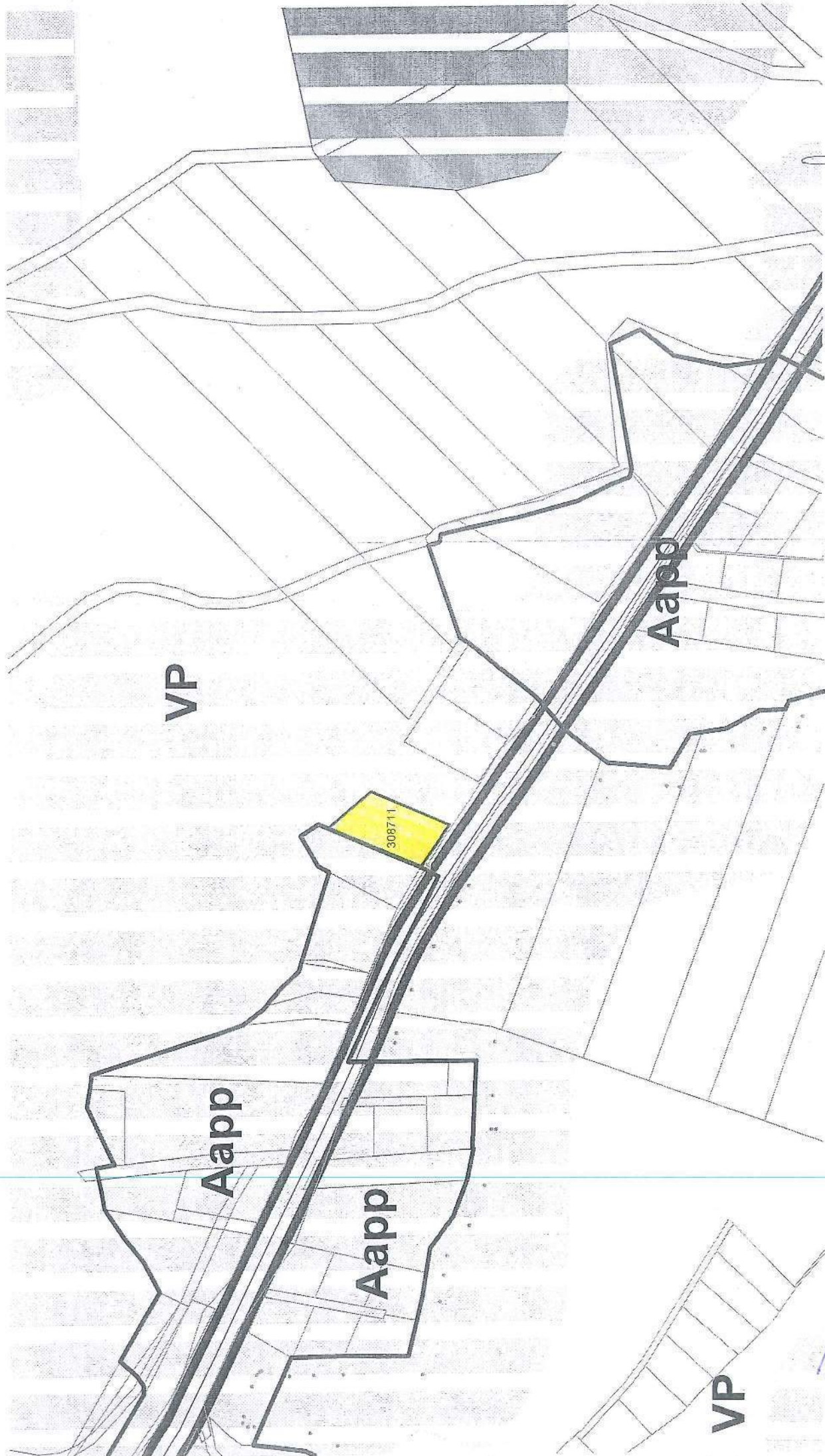
Notă: Suprafața parcelei cu nr top 22294 conform C.F. este de 2464 mp.

Suprafața reală pe teren a parcelei cu nr. top. 22294 este de 2253 mp

Intocmit

PLEȘA IOAN





VP

Aapp

309711

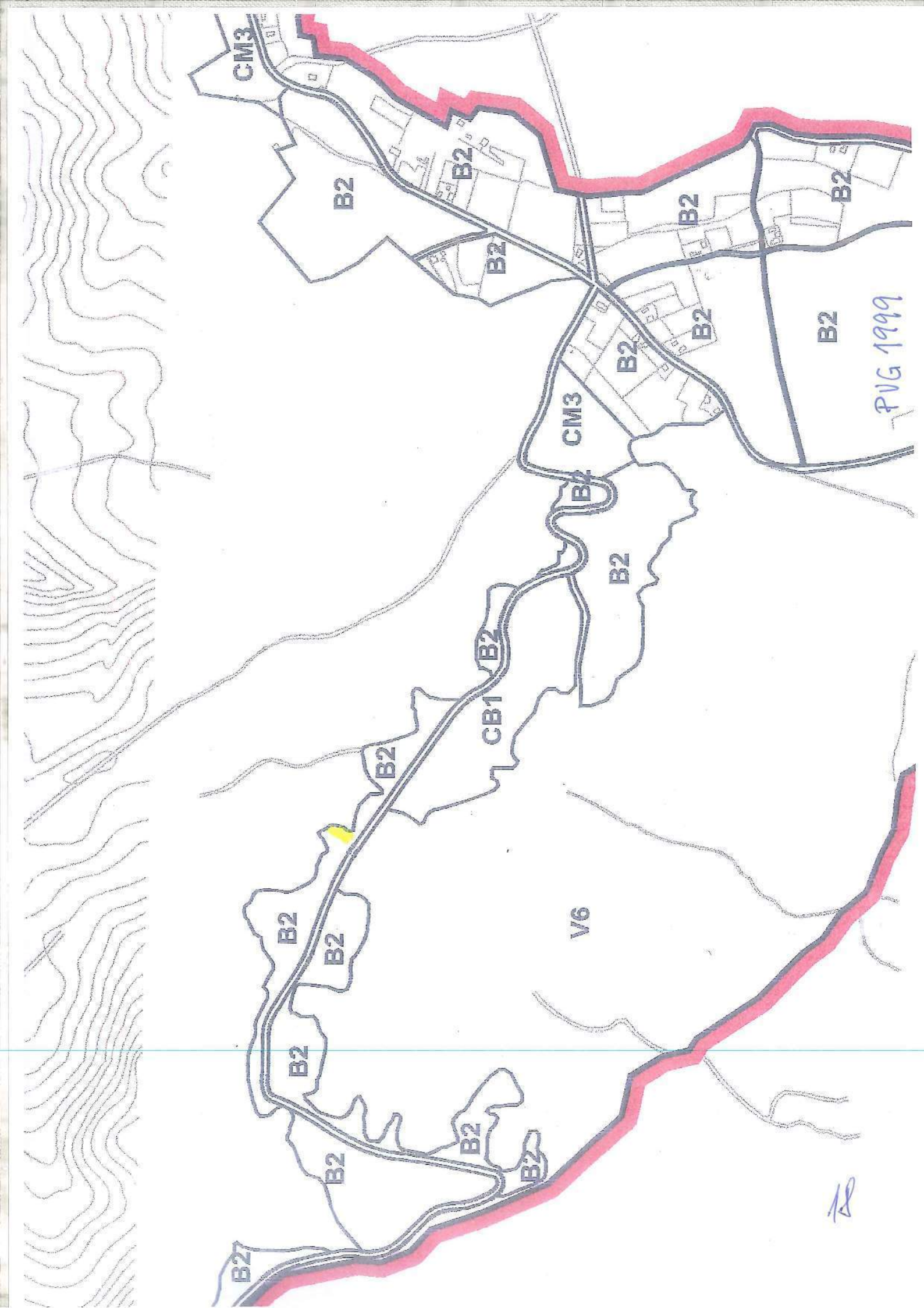
Aapp

Aapp

VP

Handwritten signature

17



CM3

B2

B2

B2

B2

B2

CM3

B2

B2

B2

CB1

V6

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

PVG 1999

18

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 160598 din 21.03.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1710 din 18.04.2019

în scopul: **INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de **PURIS IOANA GERDA**, cu domiciliul în județul
Cluj, municipiul Cluj - Napoca, telefon _____, e-mail _____,
înregistrată la nr. **160598** din **21.03.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Cluj, municipiul Cluj-Napoca**, identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare **CF nr. 308711, nr. cadastral 308711**, municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 147110, în data de 17.10.2014 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. **493/22.12.2014**,

P.U.Z. _____ aprobat cu ____/____; P.U.D. _____ 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, aflat în coproprietate privată.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
Servicii pentru obiective de utilitate publică: Nu este cazul.

Alte restricții:

- parțial zonă cu risc mediu/mare de alunecări teren - documentații geotehnice conf. NP 074-2007 + studii de stabilitate generală

- zonă arheologică protejată

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: Teren (fâneata), conform extrasului de carte funciara anexat documentației prezentate.

Destinația zonei: Zonă verde - păduri în intravilan

CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – parcuri cu funcțiuni complexe.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Subzona în totalitatea sa va fi reglementată în cadrul UTR din care face parte, prin P.U.Z. de urbanizare aferent acesteia.

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) și un P.U.D.

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic.

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) promenadă, alergare

(b) odihnă

(c) călărie

(d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” - UTR Tr - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.

(b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca aceștia să aibă caracter ocazional și limitat.

(c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente **S_Vpa**, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motocicletă, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

Încadrare în zona de impozitare "D", conform H.C.L. nr. 1064 din 19.12.2018.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR= VP

S= 1028 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu e cazul.

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

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc., conform P.U.Z.

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate.

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 a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

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

Nu e cazul.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat 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).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice

tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. = 0 %

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

P.O.T. = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

P.O.T. = 0 %

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0

C.U.T. = 0

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

C.U.T. = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

C.U.T. = 0

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE: In baza H.C.L. nr. 579/2018, se modifica partial si se completeaza Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca", aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014.

NOTA: S-a solicitat emiterea certificatului de urbanism in scopul "informare".

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 valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Emil Boc



ARHITECT SEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
arh. expert: Ligia Subtirica

SECRETAR,
Aurora Fosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

SEF SERVICIU,
arh. Sanda Spiroiu

Inspector, arh. Simona Brailescu
Elaborat - număr exemplare: 2

Achitat taxa de: 14,28 lei, conform Chitanței nr. 3709310 din 21.03.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.04.2019.

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.