

Nr. 373525/433 din 24.08.2020

1-18 pag. 69/10.09.2020

FK

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Pop Cosmin Mihai, Pojaru Dănuț-Iacob și Pojaru Horia, înregistrată sub nr. 373525/3 din 5.08.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 373525/3 din 5.08.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR ULi/c a terenului înscris în CF nr. 299663 și CF nr. 299664, respectiv reîncadrarea acestor parcele în reglementările și indicatorii urbanistici stabiliți prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1”, aprobată prin H.C.L. nr. 145/2015 precum și analizarea și aprobarea executării investiției „Construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1” în conformitate cu PUZ și PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele deținute de solicitanți sunt situate în zona Mănăstur sud, au suprafața însumată de 1483 mp și sunt încadrate, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, în Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici (UTR ULi/c).

Anterior aprobării noului PUG, terenul a fost încadrat în UTR L3a-1, conform PUZ Mănăstur sud - Câmpului, aprobat prin HCL nr. 783/2000.

Demersurile pentru aprobarea documentației „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu pentru construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1” au început anterior aprobării noului PUG, prin emiterea Avizului de oportunitate nr. 43896/43 din 12.11.2009 și a Certificatului de urbanism nr. 2461/2013, prin care au fost comunicate solicitantei Pojaru Maria reglementările valabile la data respectivă. Apoi, prin Avizul CTATU nr. 125549/43 din 16.10.2013 a fost avizată documentația PUZ - Aleea Negoiu nr. 22A pentru amplasarea unui imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, cu indicii urbanistici POT max. = 38% și CUT max. 1,44. (adresa poștală a imobilului a fost comunicată solicitantei prin Adeverința nr. 70605/2013 ca fiind: „str. Mărișel nr. 1).

Documentația P.U.Z. și P.U.D. a fost aprobată în 9.04.2015 prin HCL nr. 145/2015 cu reglementările avizate prin Avizul CTATU nr. 125549/43 din 16.10.2013 deși, între timp, a fost aprobat prin Hotărârea nr. 493 din 22 decembrie 2014, noul Plan Urbanistic General, plan care stabilea pentru zona respectivă o altă încadrare urbanistică. Prin HCL nr. 493/2014 este stabilit la Art. 3: „Perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației *“Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire.*” Iar în HCL nr. 145/2015 este reglementat la Art. 4: „Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG”.

Certificatul de urbanism nr. 2933 din 23.06.2016, emis pentru: „construire imobil de locuințe și servicii, realizare drum de acces, racorduri și branșamente la utilități, amenajare incintă, împrejmuire” se consideră actul de începere a investiției conform Legii nr. 350/2001

Art. 56, alin. (5); „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.” Dar, în perioada de valabilitate a C.U. nr. 2933 din 23.06.2016, nu au fost solicitate autorizații de construire pentru executarea lucrărilor și nici nu a fost solicitată prelungirea valabilității certificatului astfel că acesta și-a încetat valabilitatea. De asemenea, conform Art. 33 din Legea nr. 350/2001 (*Durata de valabilitate a certificatului de urbanism se stabilește de către emitent conform legii, în raport cu importanța zonei și a investiției.*), având în vedere condiția stabilită de Consiliul local prin Art. 4 din HCL nr. 145/2015 (*Va fi modificat traseul Aleii Negoiu, iar suprafața de teren pe care va fi construit drumul, cf. prezentei documentații, va fi donată municipiului. Pentru strada Mărișel va fi respectat profilul prevăzut în planșa de reglementări, de 6,0 m. carosabil și trotuare de câte 1,0 m. Rețeaua stradală va fi executată la nivel de strat de rezistență și strat de uzură, iar pentru zona studiată vor fi asigurate rețelele edilitare necesare, anterior donării. Autorizația de construire pentru investiția propusă va fi emisă după asigurarea rețelei stradale și dotarea cu rețele edilitare, precum și după donarea terenului pe care va fi realizat drumul*), solicitanta ar fi putut solicita stabilirea duratei de valabilitate a certificatului de 24 de luni.

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 în ceea ce privește reîncadrarea terenului înscris în CF nr. 299663 și CF nr. 299664 în reglementările și indicatorii urbanistici stabiliți prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Aleca Negoiu și Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1”, aprobată prin H.C.L. nr. 145/2015 și menținerea încadrării terenului în UTR ULi/c, cu a fost reglementat prin PUG 2014.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Buliga

ISA

Dr. HORIA BORA
a v o c a t



Catre

43+305 (mapa
presedinte)
1/1
05.08.2020
1

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALA URBANISM
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI
SI DE URBANISM

Mun. Cluj-Napoca, Calea Motilor, nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj;

e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro

Referitor

HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentatiei
Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca

Subsemnatii POP COSMIN MIHAI, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca,
POJARU DANUT-IACOB, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj si
POJARU HORIA, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,
reprezentati prin avocat Horia BORA cu imputernicire avocatiala anexata, toti cu domiciliul ales
pentru comunicarea actelor/corespondentei in Mun. Cluj-Napoca, bdul. 1 Decembrie 1918, nr.
34A, ap. 3, jud. Cluj,

vazand si respectand dispozitiile art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ,

formulez prezenta

PLANGERE PREALABILA

prin care va solicitam sa procedati la:

1. **Revocarea partiala a a Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Cluj-Napoca,** aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” in ceea ce priveste incadrarea imobilelor subsemnatilor in UTR Uli/c,
2. **Cu consecinta reincadrarii parcelelor subsemnatilor in regulile/indicatorii urbanistici stabiliti in documentatia „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu si a Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil de locuinte si servicii S+P+3E+Er, str. Marisel 1” aprobata prin HCL nr. 145 din 9 aprilie 2015, respectiv**

3. Analizarea si aprobarea executarii investitiei „Construire imobil de locuinte si servicii S+P+3E+Er, str. Marisel 1” in conformitate cu documentatia PUZ si PUD aprobat prin HCL nr. 145 din 9 aprilie 2015;

pentru urmatoarele

MOTIVE

I. Preliminarii

In fapt, arat ca subsemnatii am demarat proiectul „Construire imobil de locuinte si servicii S+P+3E+Er, str. Marisel 1” in calitate de titulara a unui drept real de suprafata asupra parcelelor de teren inscrise in CF nr. 299663 si CF nr. 299664 Cluj-Napoca.

In vederea construirii imobilului au fost efectuate o serie de demersuri incepand cu anul 2009:

- Obtinerea unui aviz de oportunitate favorabil pentru efectuarea unui PUZ si PUD in vederea edificarii imobilului – Aviz de oportunitate nr. 43896/43/12.11.2009;
- Obtinerea unui aviz favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism pentru documentatia PUZ si PUD intocmita in vederea stabilirii reglementarilor si indicilor urbanistici POT max = 38%, CUT max = 1.44 mp ADC/mp teren, regim de inaltime S+P+3E+Er – Aviz 125549/43/16.10.2013;
- Aprobarea documentatiei PUZ si PUD indicata mai sus de catre Consiliul local prin HCL nr. 145 din 9 aprilie 2015;

Prin intermediul documentatiei PUZ si PUD parcelele de teren ale subsemnatilor au fost incadrate in UTR = L3a-1p – Zona de locuinte colective si spatii comerciale, cu urmatoarii indicatori:

- POT max = 38%;
- CUT max = 1.44 mp ADC/mp teren;
- Regim de inaltime: S+P+3E+Er

De asemenea, prin intermediul HCL nr. 145/2015, la art. 3, s-a stabilit in sarcina investitorului obligatia de a executa un set de lucrari in vederea modificarii traseului Aleii Negoiu si construirea drumului la nivel de strat de rezistenta si strat de uzura, respectiv asigurarea retelelor edilitare necesare (gaz, electricitate, apa/canalizare). Potrivit aceluiasi articol, eliberarea autorizatiei de construire pentru imobilul S+P+3R+Er era conditionata de executarea acestor lucrari.

In sensul celor de mai sus a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 2933 din 23.06.2015 in scopul construirii unui imobil de locuinte si servicii, realizare drum de acces, racorduri si bransamente la utilitati, amenajare incinta, imprejmuire conform caruia putea fi realizata investitia dorita.

Avand credinta ca realizarea intregii investitii nu va fi impiedicata de catre autoritatile publice locale, am procedat la aducerea la indeplinire a obligatiilor prevazute la art. 3 din HCL nr. 145/2015 (executie drum, executie retea distributie gaze naturale).

Cu toate acestea, in ciuda faptului ca demersurile de mai sus au necesitat un interval indelungat de timp, la data de 22.06.2016 prevederile noului PUG au intrat pe deplin in vigoare, modificandu-se in mod covarsitor specificul zonei.

Prin noul PUG parcelele subsemntilor au fost incadrate in UTR Uli/c – zona locuintelor cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, indicatorii urbanistici fiind puternic diminuati, permitandu-se executarea unui maxim de 2 nivele de inaltime si un numar maxim de 6 unitati locative (apartamente) pe fiecare constructie.

In mod evident, nu ne-am putut incadra cu executarea lucrarilor de echipare edilitara in termenul de 1 an cat a fost valabil certificatul de urbanism nr. 2933, acest termen fiind unul nerezonabil de scurt, motiv pentru care nu am reusit sa aducem la indeplinire obligatiile necesare in vederea obtinerii autoriztiei de construire inainte de activarea prevederilor noului PUG.

Apreciem ca acest lucru a fost cauzat inclusiv de catre autoritatea publica locala prin intarzieri nerezonabile, avand in vedere ca procedura de urbanizare a inceput in anul 2009, iar documentatia PUZ si PUD a fost avizata favorabil in data de 16.10.2013.

In consecinta, am petitionat autoritatile publice locale in vederea identificarii unei solutii privind continuarea investitiilor, in sa, am fost informati ca autorizarea oricaror lucrari pe parcelele in cauza, va respecta regulile stabilite in noul PUG si RLU privind UTR Uli/c.

Apreciem ca aceasta situatie este vadit vatamatoare pentru subsemnatii care am efectuat o serie de investitii in vederea permitterii efectuarii unei anume constructii.

Distinct fata de cele de mai sus, precizam ca subsemnatul POP COSMIN MIHAI am dobandit integralitatea drepturilor si obligatiilor in legatura cu cele doua parcele de teren, inclusiv cele privind investitia constand in construirea unui imobil de locuinte covelctive cu regim de inaltime S+P+3E+Er, str. Marisel nr. 1, prin intermediul conventiei de cesiune a contractului de asociere in participatiune si a dreptului de superficie incheiat alaturi de subsemnata POP NICOLETA, ceea ce ii confera celui dintai dreptul de a formula prezenta plangere prealabila.

II. Motive care justifica admiterea prezentei plangeri

1. Actul administrativ nu este motivat

Apreciem ca modificarea UTR si a indicatorilor urbanistici in privinta parcelelor subsemnatilor care obiect al PUZ si PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015 are un puternic caracter intempestiv si nu este o masura/decizie pe care autoritatca publica locala sa o fi adoptat in baza unei motivari temeinice si judicioase.

Astfel, apreciem ca **HCL nr. 493/22.12.2014** privind aprobarea documentatiei „*Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*” in ceea ce **priveste incadrarea imobilelor subsemnatilor in UTR Uli/c este nelegala, impunandu-se revocarea partiala a acesteia.**

Singura motivare a actului consta in sustinerea vaga conforma careia la data adoptarii noului PUG aceasta ar fi fost politica si strategia de dezvoltare adoptata la nivel local.

Principala obligatie a autoritatilor publice este cea de a expune motivele concrete care stau la baza actelor administrative adoptate.

Nu rezulta de nicaieri ca autoritatea publica emitenta a efectuat o analiza respectiva astfel incat sa schimbe regimul zonei in care se afla parcelele subsemnantilor.

Sustinerea in sensul ca politica si strategia de dezvoltare a zonei este cea aferenta UTR Uli/c nu poate fi retinuta in conditiile in care cu putin timp in urma aceleasi autoritati au emis un set de avize favorabile proiectului subsemnantilor care consfintesc faptul ca in acceptiunea autoritatii specificul zonei este UTR L3a-1p, fiind posibila executia unui imobil S+P+3R+Er, cu POT maxim= 35% si CUT maxim = 1,44 (a se vedea avizele din 2009 si 2013).

Daca strategia de dezvoltare ar fi fost intr-adevar cea stabilita prin noul PUG, nu intelegem ratiunea pentru care in anul 2015 a fost adoptat un PUZ/PUD care consfintea o cu totul alta strategie.

Potrivit dispozitiilor art. 22 alin. 1 din Ordinul nr. 233/2016 (normele de aplicare a Legii nr. 350/2001) avizele si acordurile cu privire la documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism se emit in scopul realizarii concordantei dintre propunerile de dezvoltare a teritoriului cu politicile de dezvoltare si strategiile sectoriale la nivel national, regional, judetean si local, precum si cu prevederile legale specifice.

Atata vreme cat la nivelul anului 2013 strategia de dezvoltare permitea construirea locuintelor colective cu pana la 4 etaje si cu un numar de peste 40 apartamente (proiect avizat favorabil), nu se poate sustine cu un an mai tarziu o optica diametral opusa fara o motivare concreta si fara a fi prezentata pe larg analiza propriu-zisa care a condus la aceasta concluzie.

In expunerea de motive a noului PUG nu se prezinta un set de argumente aprofundate pentru care se impune o limitare precum cea de fata.

De asemenea, nu putem accepta ca strategia de dezvoltare este inspre locuintele individuale sau colective de mici dimensiuni (Uli/c) in conditiile in care concomitent cu noul PUG aceeaasi autoritate publica a aprobat o documentatie de urbanism (HCL nr. 145/2015) cu un specific complet distinct.

Evidentiam ca prin aceasta modificare nelegala a regimului urbanistic al terenului in cauza, autoritatea publica locala nu face altceva decat sa exercite atributul de dispozitie juridica asupra unui drept de proprietate privata apartinand altuia, **aspect nepermis**. Desi dreptul de proprietate (alaturi de cel de superficie) este aparent intact din punct de vedere juridic, proprietarul/titularul dreptului real de superficie se afla in postura in care atributele sale specifice sunt golite de continut.

In cazul terenurilor, intinderea dreptului de proprietate este stabilita la art. 559 alin. 2 din Codul civil „proprietarul poate face, deasupra si in subsolul terenului, toate constructiile, plantatiile si lucrarile pe care le gaseste de cuviinta, in afara de exceptiile stabilite de lege si poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este tinut sa respecte, in conditiile si in limitele determinate de lege, drepturile tertilor asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor si apelor subterane, lucrarilor si intalatiilor subterane si altora asemenea.”

Atributul folosinței și cel al dispoziției este încălcat ori de câte ori proprietarul este împiedicat să își utilizeze imobilul conform intereselor legitime proprii, fie prin acțiunile unor terți, fie prin decizii administrative abuzive ale autorităților.

Încadrarea terenului în această categorie suprimă exercitarea atributelor prevăzute de lege întrucât deși în forma anterioară PUG nou se permitea edificarea unor construcții cu regim de până la 4 etaje și peste 40 apartamente, în prezent o serie de măsuri nejustificate din perspectiva interesului public împiedică proprietarul/superficiarul să își exercite dreptul legitim de a construi prevăzut la art. 559 alin. 2 din Codul civil.

Dreptul de proprietate, astfel cum este definit de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, beneficiază de protecția oferită de Convenție, protecție ce implică atât obligații pozitive în sarcina statului, cât și obligații negative cum ar fi cea de a se abține să aducă atingere dreptului de proprietate al unei persoane.

În sensul definiției CEDO pentru noțiunea de „bun” se regăsește și dreptul de a ridica un proiect imobiliar¹. Mai mult, această noțiune înglobează orice interes al unei persoane de drept privat ce are o valoare economică. Or, așa cum rezultă din certificatul de urbanism obținut anterior și din avizele mai sus indicate, pe parcelele subsemnatilor putea fi edificată o anumită construcție cu un anumit set de specificații.

Ulterior, fără o motivare propriu-zisă și fără vreun motiv legitim din perspectiva interesului public, în timpul realizării investiției de către subsemnatii, autoritatea publică a procedat la modificarea utilizărilor admise, încălcând drepturile subsemnatilor și producându-le, pe cale de consecință, prejudicii însemnate.

Astfel, a avut loc o ingradire excesivă a prerogativelor dreptului de proprietate privată, măsurile autorității fiind în esență o expropriere în fapt.

Ca atare, solicităm încuviințarea prezentei plângeri prelabile.

Anexam:

- Imputernicire avocatică;
- CF nr. 299663 Cluj-Napoca și CF nr. 299664 Cluj-Napoca;
- Aviz de oportunitate nr. 43896/43/12.11.2009;
- Aviz 125549/43/16.10.2013;
- HCL nr. 145/2015;

Cluj-Napoca, 31 iulie 2020

**POJARU DANUT-IACOB,
POJARU HORIA,
POP COSMIN MIHAI,**

prin avocat Horia BORA



¹ CEDO, hot. Pine Valley Developments Ltd. Apud R. Chirita, Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Comentarii și explicații;



Cabinet avocat Horia BORA

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. CJ/079113/2020

Domnul avocat **Horia BORA** se împuternicește de către clientul **POP COSMIN MIHAI**, în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/079028/2020 din 31.07.2020 și a actelor adiționale încheiate, să exercite următoarele activități:

- *Redactare și semnare plângere prealabilă HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”;*

Data: 4 august 2020

Horia BORA

avocat

atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea



8



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 299663 Cluj-Napoca

Nr. cerere	156456
Zlúa	30
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086868949



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Marisel, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299663	Din acte: 1.318 Masurata: 1.304	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
111524 / 11/09/2013	
Act Notarial nr. 2685, din 10/09/2013 emis de CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN (act administrativ nr. 94363/30-07-2013 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 299663 a imobilului cu numarul cadastral 299663/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 12373 (identificator electronic 292637) inscris in cartea funciara 168430 (identificator electronic 292637);
159926 / 28/09/2015	
Act Notarial nr. 61, din 25/09/2015 emis de Miclea Florina;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) POJARU DĂNUȚ-IACOB
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) POJARU HORIA

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
111524 / 11/09/2013	
Act Notarial nr. 3522, din 20/12/2012 emis de STANCU TUDOR DAN;	
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POP COSMIN-MIHAI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 292637/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 141032 din 21/12/2012;
229345 / 13/12/2018	
Act Notarial nr. 5057, din 12/12/2018 emis de Cosma Laura Ioana;	
C2	se modifica beneficiarul dreptul de superifrice din POP NICOLETA în POP COSMIN MIHAI, ca urmare a cesiunii

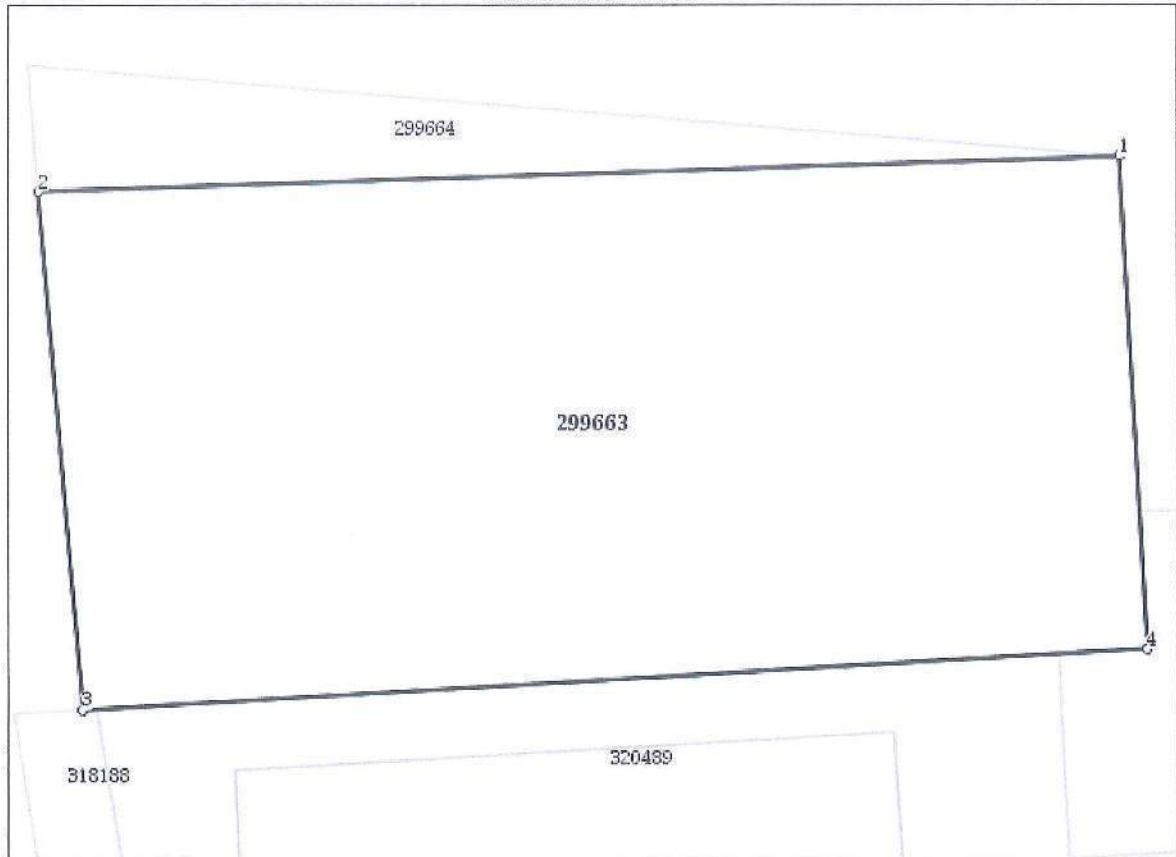
9

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299663	Din acte: 1.318 Masurata: 1.304	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.304	-	-	-	IMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.276
2	3	25.303
3	4	52.492
4	1	24.039

** 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.

20

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

30/07/2020, 14:10





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 299664 Cluj-Napoca

Nr. cerere	157262
Ziua	31
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086905410



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Marisel, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299664	Din acte: 165 Masurata: 163	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
111524 / 11/09/2013 Act Notarial nr. 2685, din 10/09/2013 emis de CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN (act administrativ nr. 94363/30-07-2013 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se înființează cartea funciara 299664 a imobilului cu numărul cadastral 299664/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 12373 (identificator electronic 292637) înscris în cartea funciara 168430 (identificator electronic 292637);
159927 / 28/09/2015 Act Notarial nr. 61, din 25/09/2015 emis de Miclea Florina;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) POJARU DĂNUȚ-IACOB
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) POJARU HORIA

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
111524 / 11/09/2013 Act Notarial nr. 3522, din 20/12/2012 emis de STANCU TUDOR DAN;	
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POP COSMIN-MIHAI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 292637/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 141032 din 21/12/2012;</i>
229346 / 13/12/2018 Act Notarial nr. 5057, din 12/12/2018 emis de Cosma Laura Ioana;	
C2	se modifică beneficiarul dreptului de superficie din POP NICOLETA în POP COSMIN MIHAI, ca urmare a cesiunii

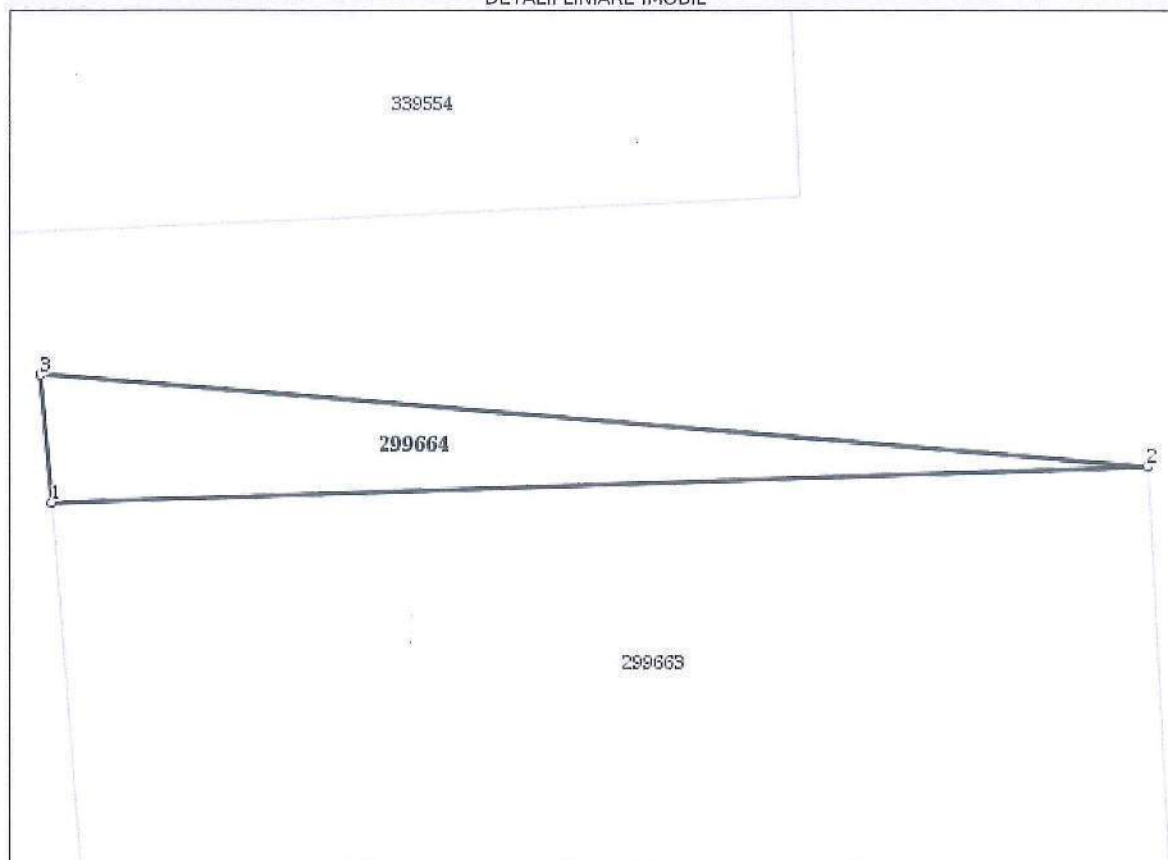
12

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299664	Din acte: 165 Masurata: 163	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	163	-	-	-	Teren cu destinație drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.276
2	3	53.948
3	1	6.125

** 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 ANCPI 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,

31/07/2020, 12:51

14

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Str. Moșilor nr.1-3. Telefon: 0264 59 60 30, Fax: 0264 59 25 66

Nr. 43896/43 din 12.11.2009

821

Către,

Pojaru Maria

Cluj-Napoca

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 12.11.2009,

Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

Acordă pentru lucrarea: Studiu de oportunitate P.U.Z. – str. Negoiu sud - str. Huedin,

AVIZ DE OPORTUNITATE

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației P.U.Z. – str. Negoiu sud - str. Huedin, în scopul modificării reglementărilor urbanistice ale zonei, care să permită diversificarea funcțională și stabilirea unor indici urbanistici care să permită realizarea unei clădiri cu locuințe și dotare medicală.

Teritoriul de studiat va cuprinde zona cuprinsă între străzile existente și strada propusă la sud.

Categoria funcțională de încadrare. Se avizează modificarea încadrării din U.T.R. L3 în U.T.R. CM, cu regim de înălțime P+3E. Se va prezenta propunerea de circulație a terenurilor pentru asigurarea căilor de acces. În colaborare cu Serviciul Strategie urbană se vor stabili denumiri pentru străzile propuse și numerotarea poștală.

În vederea aprobării, documentația P.U.Z. se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul lucrării: Pojaru Maria
Certificat de Urbanism nr: 3234/2008

PREȘEDINTE,
Primar,
Sorin Apostu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Ligia Subțirică



DIRECTOR URBANISM,
Ing. Corina Ciuban



SECRETARIAT,

Arh. Doina Zaharia

Ing. Doina Tripon



NOTĂ:

În vederea analizării în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea normelor metodologice GM 010-2000 și va conține cel puțin piesele scrise și desenate conform Anexei 1. 15

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Calca Moșilor nr.3, Telefon 59 60 30/fax 59 25 66

Nr. 125549/43/16.10.2013

199

Către,
Pojaru Maria

Cluj-Napoca, Cluj

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 16.10.2013,
Analizând documentația tehnică prezentată de dumneavoastră, în urma modificărilor și completărilor, în conformitate cu prevederile
Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
Acordă pentru lucrarea: PUZ – Aleea Negoiu, nr. 22A , PUD - Construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er

AVIZ

Se avizează documentația prezentată PUZ – Aleea Negoiu, nr. 22A, în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici pentru
construirea și amenajarea zonei delimitată astfel :

- la nord - continuare Aleea Negoiu
- la est - imobilul cu nr. cad. 1658/1
- la vest - str. Mărișel
- la sud - imobilul cu nr. cad. 24611

Prin PUZ se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează: UTR= L3a-1p- Zonă de locuințe
colective și spații comerciale, cu toate reglementările privitoare la: funcțiuni, utilizări permise, regimul de construire, regimul de aliniere,
indicatori urbanistici: POT max= 38 %, CUT max= 1,44 mp ADC/ mp teren.

Prin PUD se avizează construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință colectivă și spații comerciale la parter.

Amplasarea pe parcele a construcției respectă prevederile regulamentului de urbanism al PUZ – Aleea Negoiu, nr. 22A aferent
UTR= L3a-1p în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului,
procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirii de la aliniament.

Documentația prezentată reglementează organizarea terenului după cum urmează :



- regimul de aliniere față de Aleea Negoiu - minim 2,5 m ;
- regimul de aliniere față de str. Mărișel - minim 5 m;
- retragerea față de limita laterală sudică - minim 5 m;
- retragerea față de limita posterioară - minim 5 m;
- accese auto și pietonale din str. Mărișel;
- staționarea autovehiculelor va respecta regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare aprobat prin HCL nr. 539/2006 ;
- spațiile verzi se vor amenaja conform specificațiilor regulamentului local

Se va prezenta dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de „drum” a suprafeței de teren necesare pentru continuarea Aleii
Negoiu, respectând o lățime carosabilă de 6 m și trotuare de 1,50 m, iar pentru strada Mărișel se va respecta profilul prevăzut în planșa de
reglementări de 6 m carosabil și trotuare de 1 m.

Autorizația de construire pentru investiția propusă se va emite numai după realizarea străzilor, executate la nivel de strat
rezistentă și strat de uzură.

Beneficiarul lucrării: Pojaru Maria
Certificat de Urbanism : 2461/16.07.2013

PRESEDINTE,
PRIMAR
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF
Arh. HIGIA SUBȚIRICĂ



DIRECTOR URBANISM,
Ing. CORINA CIUBAN



SECRETARIAT,
Ing. DOINA TRIPON



Redactat în 3 exemplare Insp. Adina Adridan

NOTĂ: În vederea aprobării P.U.Z în Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de:

- procesul-verbal de recepție a documentației topografice pentru întocmire PUZ din partea O.C.P.I. și aplicarea pe plan a parafei pentru recepție conform Ordinului nr. 108/2010 – privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei și al cartografiei.
- avizele și acordurile prevăzute de legislația în domeniu (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare);
- raportul informării și consultării publicului conform HCL nr.153/20012;
- documentația pe suport CD (format DWG);
- tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu
și a Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii
S+P+3E+Er, str Mărișel nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință de îndată,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 387369 din 07.04.2015 al Direcției urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1, beneficiare: Pojaru Maria și Pop Nicoleta;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 125549/799 din 16.10.2013, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 31 alin. (2) din RLU aferent PUG;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "e", 39 alin 4 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu, în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici pentru construirea și amenajarea zonei formată din parcelele cu nr. cad. 299663 și 299664, înscrise în CF nr. 299663 și 299664, precum și terenurile identificate cu nr. topo 23515, înscrise în CF nr. 39107 și nr. topo 23571/1/1 și 23572/1/1/1, înscrise în CF nr. 252623 (proprietatea Municipiului Cluj-Napoca) – pentru modernizare drum.

Prin PUZ se stabilesc reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR L3a-1p = zonă de locuințe colective și spații comerciale, cu reglementări privitoare la: funcțiuni, utilizări permise, regimul de construire, regimul de aliniere, indicatori urbanistici: POT max. = 38 % și CUT max. = 1,44 mp. ADC/ mp. teren.

Art. 2. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, beneficiare: Pojaru Maria și Pop Nicoleta. Amplasarea construcției respectă prevederile regulamentului de urbanism al PUZ, aferent UTR L3a-1p în ceea ce privește: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirii de la aliniament.

Documentația prezentată reglementează organizarea terenului după cum urmează:

- regimul de aliniere față de Aleea Negoiu – min. 2,5 m.;
- regimul de aliniere față de str. Mărișel – min. 5,0 m.;
- retragerea față de limita lateral-sudică – min. 5,0 m.;
- retragerea față de limita posterioară – min. 5,0 m.;
- accesul auto din str. Mărișel, iar accesul pietonal din Aleea Negoiu;
- staționarea autovehiculelor în incintă, respectând Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare, aprobat prin Hotărârea nr. 539/2006;
- amenajarea spațiilor verzi conform specificațiilor regulamentului local de urbanism.

Art. 3. – Va fi modificat traseul Aleii Negoiu, iar suprafața de teren pe care va fi construit drumul, cf. prezentei documentații, va fi donată municipiului. Pentru strada Mărișel va fi respectat profilul prevăzut în planșa de reglementări, de 6,0 m. carosabil și trotuare de câte 1,0 m. Rețeaua stradală va fi executată la nivel de strat de rezistență și strat de uzură, iar pentru zona studiată vor fi asigurate rețelele edilitare necesare, anterior donării. Autorizația de construire pentru investiția propusă va fi emisă după asigurarea rețelei stradale și dotarea cu rețele edilitare, precum și după donarea terenului pe care va fi realizat drumul.

Art. 4. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG.

Art. 5. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Nr. 145 din 9 aprilie 2015

(Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi)

18