

Nr. 300274/433 din 30.09.2020

1-22p. 12/27.10.2020

Emil Boc

### I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Lupu Mihail, Sabo Horea-Alexandru și Sabo Georgeta-Lucia, înregistrată sub nr. 300274/3 din 25.06.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), în ceea ce privește regimul urbanistic al terenului înscris în CF nr. 262349, situat pe str. Traian Vuia f.n. și CF nr. 320050, situat pe str. Traian Vuia nr. 19,

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul cu suprafața de 2407 mp, înscris în CF nr. 320050, situat pe str. Traian Vuia nr. 19, este încadrat în două unități teritoriale: UTR RrM2 = Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis și UTR Lip = Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Parcela înscrisă în CF nr. 262349 este încadrată în UTR Lip și nu are acces la drumul public.

În zona destinată restructurării pot fi amplasate construcții pentru activități economice după elaborarea în prealabil a un P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia.

În zona de locuințe cu regim redus de înălțime pot fi amplasate locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine dar și locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unități locative suprapuse sau alipite).

Pentru soluționarea unor astfel de situații, Regulamentul local de urbanism, așa cum a fost completat prin HCL nr. 737/2017 stabilește, la Art. 31<sup>^</sup> lit. (a) Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: „*In cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.*”

Direcția Generală de Urbanism susține menținerea reglementărilor privind încadrarea funcțională a terenului, stabilite prin P.U.G. și modificarea limitei unității teritoriale de referință prin P.U.Z.

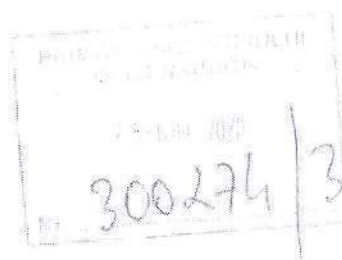
Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile ca nefondată și menținerea reglementărilor privind regimul urbanistic al terenului înscris în CF nr. 262349, situat pe str. Traian Vuia f.n. și CF nr. 320050, situat pe str. Traian Vuia nr. 19.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

Către



**CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA**

Subsemnații:

1. **LUPU MIHAIL**, cu dom. în Cluj-Napoca,  
jud.Cluj;

CNP

2. **SABO HOREA-ALEXANDRU**, domiciliat în Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, având CNP \_\_\_\_\_ și soția **SABO GEORGETA-LUCIA**,  
având domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj,  
identificată cu CNP \_\_\_\_\_, vă adresăm următoarea

**PLÎNGERE PREALABILĂ**

prin care vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentatia "Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca", în sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, respectiv:

- teren, situat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Traian Vuia; f.n., înscris în CF nr. 262349 Cluj-Napoca, nr. top. 322/2/1/4/6/1/3;

- teren, situat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Traian Vuia, nr.19, înscris în CF nr. 320050 Cluj-Napoca, nr. top. 322/2/1/4/6/2 și construcțiile supraedificate;

în sensul încadrării imobilelor noastre, în mod unitar într-un singur UTR respectiv în UTR - RrM2.

**MOTIVE**

**Stare de fapt:**

Subsemnatii petenti suntem proprietarii suprafetelor de teren, mentionate mai sus, suprafete care se invecinează.

Terenurile proprietatea noastră sunt încadrate conform noului PUG in doua UTR-uri, respectiv în UTR - Lip și UTR- RrM2.



Apreciem că încadrarea imobilelor proprietatea noastră, în două UTR-uri, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului nostru de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acesta face parte.

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul "documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietăților noastre, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală a imobilelor, respectiv limitele de proprietate, caracteristicile zonei, în condițiile în care ne-a inclus terenurile în două categorii de folosință diferite.

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privesc imobilele noastre, este evidentă și dacă lecturăm 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.

Anexăm prezentei plângeri:- extrase CF,

LUPU MIHAIL,

SABO HOREA-ALEXANDRU,

SABO GEORGETA-LUCIA





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320050 Cluj-Napoca

Nr. cerere **99506**  
Ziua **28**  
Lună **05**  
Anul **2019**



Cod verificare  
100070180714

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3164 SOMEȘENI

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 19, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 322/2/1/4/6/2	2 407	

### Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 322/2/1/4/6/2 C1	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 19, Jud. Cluj	Casă din cărămidă pe fundații din piatră acoperită cu țiglă cu 3 camere, bucatărie, antreu, terasă, cămară de alimente, compusă din: Sujsoț: pivniță și acces pivniță
A1.2	CAD: C2 Top: 322/2/1/4/6/2-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 19, Jud. Cluj	Garaj cu suprafața de 175 mp
A1.3	CAD: C3 Top: 322/2/1/4/6/2-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, Nr. 19, Jud. Cluj	Casă pe fundații de beton, zidăria din cărămidă, planșee din b.a. și tenc. învelitoare din țiglă compusă din: Parter: bucatărie, terasă, hol, sas, casa scării, baie, cămară Mansardă: 2 camere, hol, casa scării, WC, logie, balcon

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>10269 / 16/06/2003</b> Act nr. act de lotizare și contract de vânzare cumpărare nr. 1133 emis de D.M. CARLANARU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) LUPU VIRGINIA LUCIA NEVIANA, căs.cu 2) LUPU MIHAIL, bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3164 SOMEȘENI)	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B2 Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și autovehicole peste imobilul cu nr.top. 322/2/1/4/6/1/1 înscris în CF 3161 în lung. de 36 m, lățime de 3 m OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3164 SOMEȘENI)	A1
<b>99506 / 28/05/2019</b> Act Notarial nr. 1551, din 27/05/2019 emis de Mitre Romana Lacrima;	
B3 se noteaza antecontractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1551/27.05.2019 NP MITRE ROMANA LACRIMA, încheiat între LUPU MIHAIL și LUPU VIRGINIA în calitate de promitenți vânzatori și LUNGOCI PDIU în calitate de promitent cumparator, privind imobilul de sub A1	A1, A1.1, A1.2, A1.3

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>10269 / 16/06/2003</b> Act nr. lotizare și contract de v.c. nr. 1133 emis de D.M. CARLANARU;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<p>CI Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în lung. de 12 m, lățime de 3 m în favoarea imobilului cu nr.top. 322/2/1/4/6/1/1 înscris în CF 3161 ,cu nr.top. 322/2/1/4/6/1/2 înscris în CF 3152 și cu nr.top. 322/2/1/4/6/1/3 înscris în CF 3163</p> <p>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3164 SÔMEȘENI)</p>	<p>A)</p>



**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
top: 322/2/1/4/6/2	2.407	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereod 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sir.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.407	-	-	322/2/1/4/6/2	

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 322/2/1/4/6/2-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	Casa din caramida pe fundatii din piatra acoperita cu tigla cu 3 camere, bucatarie, antreu, terasa, camara de alimente, compusa din: Sujbsol: pivnita si acces pivnita
A1.2	CAD: C2 Top: 322/2/1/4/6/2-C2	constructii anexa	-	Cu acte	Garaj cu suprafata de 175 mp.
A1.3	CAD: C3 Top: 322/2/1/4/6/2-C3	constructii de locuinte	-	Cu acte	Casa pe fundatii de beton, zidaria din caramida, plansee din b.a. si lemn invelitoare din tigla compusa din: Parter: bucatarie, terasa, hol, sas, casa scarii, baie, camara Mansarda: 2 camere, hol, casa scarii, WC, logie, balcon

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.190017985/27-05-2019 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 241.

Data solutiei: 05-06-2019

Data eliberarii: / /

Asistent Registrator,  
**IONEL DANUT MATES**

(parafa si semnatura)

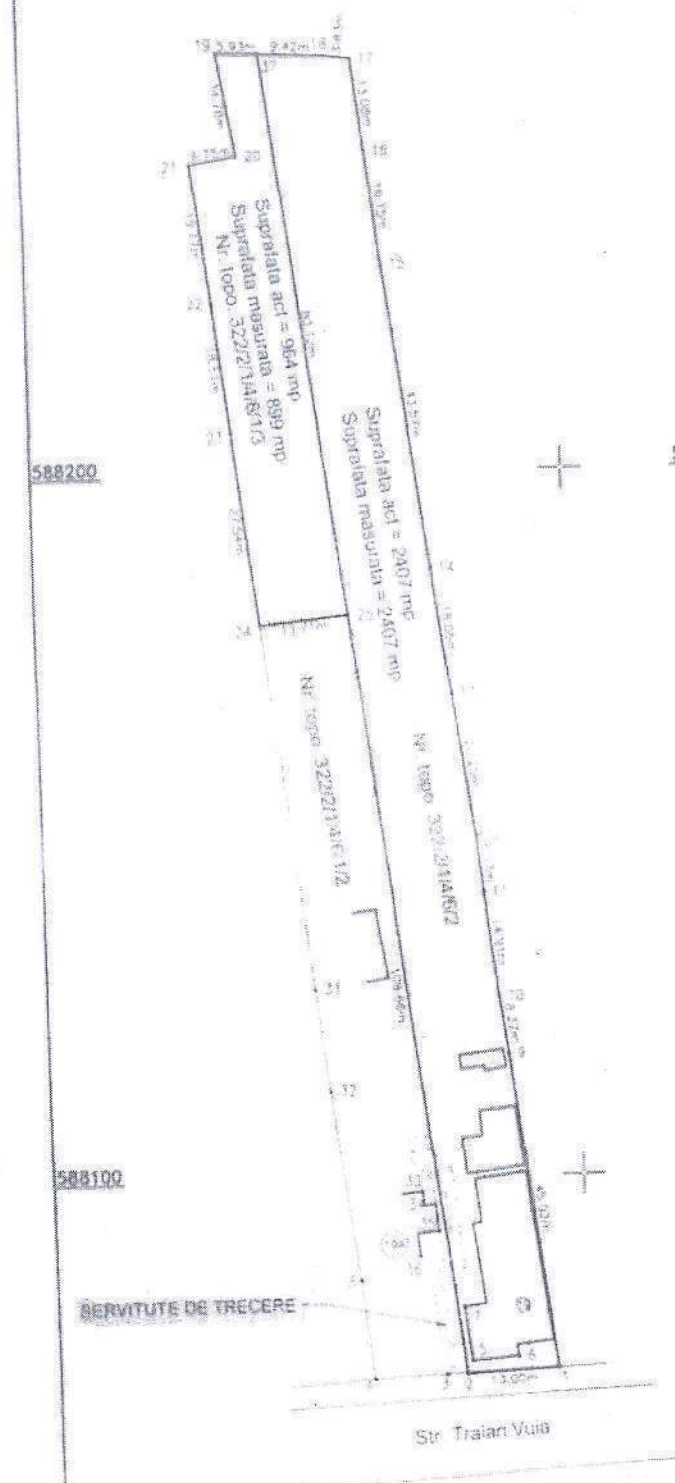
Referent,

(parafa si semnatura)

6



**PLAN DE SITUATIE**  
 Loc. Cluj Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 19, jud. Cluj  
 Nr. topo. 322/2/1/4/6/2  
 Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/3  
 (intravilan)  
 scara: 1:1000

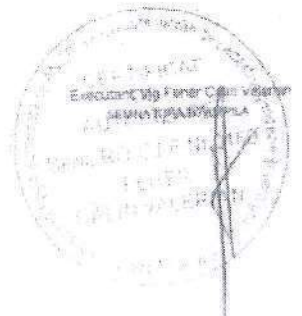


Parcela Nr. topo. 322/2/1/4/6/2

Nr. Sect.	Coordonate pct.de contur		Lungimea lateri Dca. (m)
	X (m)	Y (m)	
1	588072.251	396982.329	106.660
2	588180.670	396989.080	80.124
3	588259.222	396956.727	8.416
4	588289.147	396968.131	3.428
5	588280.387	396971.927	13.083
6	588245.533	396973.447	16.153
7	588219.537	396975.321	43.570
8	588166.349	396980.975	19.356
9	588158.450	396983.354	20.249
10	588158.197	396986.122	34.070
11	588140.386	396986.969	16.908
12	588125.369	396986.781	6.215
13	588117.484	396986.652	46.718
14	588072.251	396982.329	106.660
S.Nr. = 994,26mp P=406,70m			

Parcela Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/2

Nr. Sect.	Coordonate pct.de contur		Lungimea lateri Dca. (m)
	X (m)	Y (m)	
1	588259.222	396952.801	14.782
2	588245.181	396953.165	6.746
3	588244.130	396948.586	19.760
4	588224.530	396950.922	18.597
5	588206.154	396952.161	27.840
6	588178.618	396956.428	10.714
7	588180.670	396969.080	80.124
8	588259.222	396956.727	8.416
S.Nr. = 994,26mp P=186,112m			





# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara: 1:5000

Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 19, jud. Cluj

Nr. topo. 322/2/1/4/6/2

Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/3

(intravilan)

L-34-48-C-b-3-I

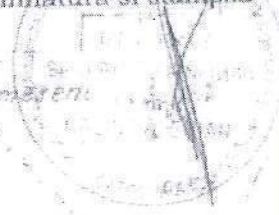
588500

588500

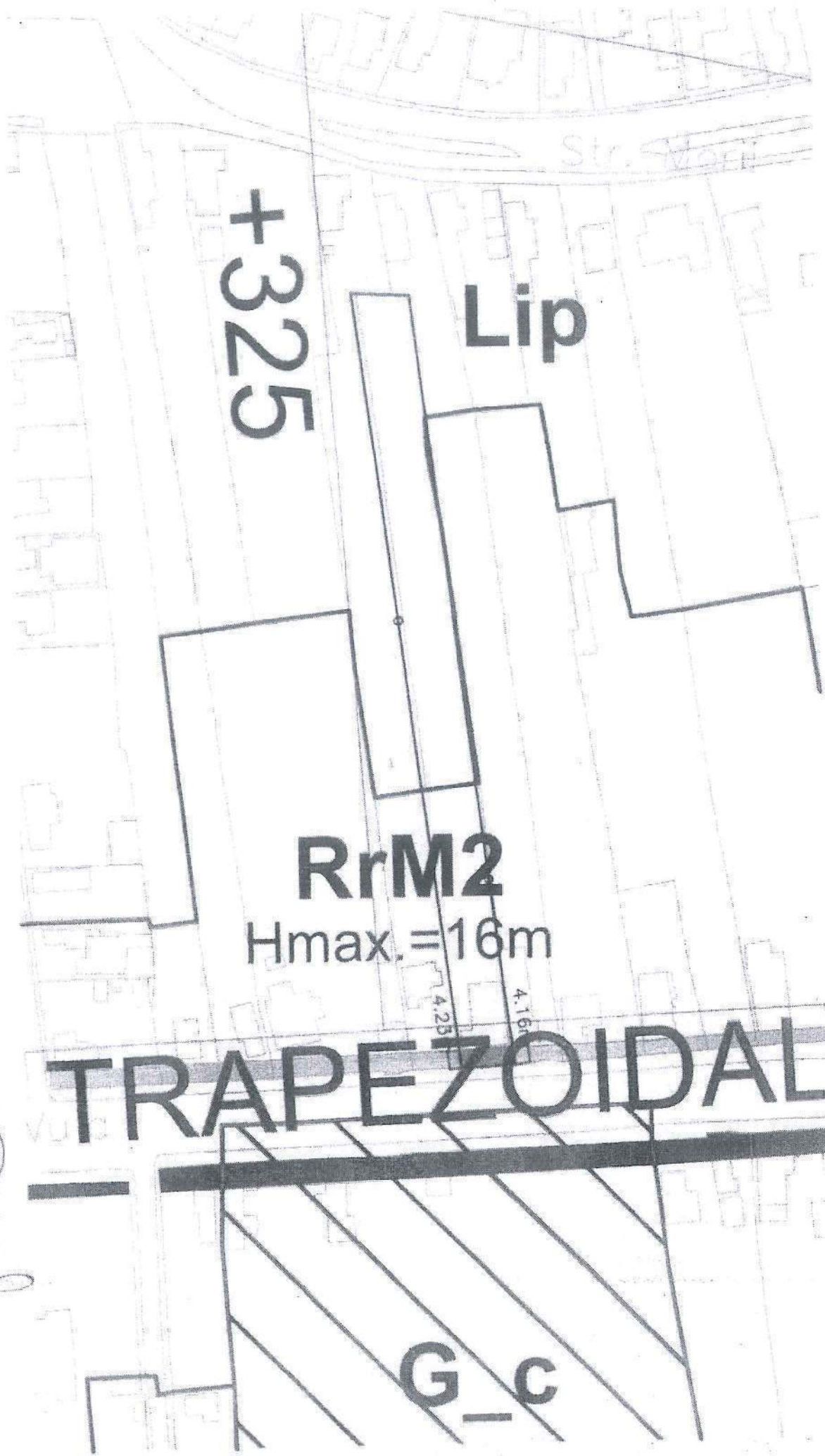
588000

588000

Intocmit: ing. Feher Calin, Valerian  
Semnatura si stampila







*Handwritten signature*



# PLAN DE INCADRARE IN PUG

ULI/c  
Hmax = 12m

Lip  
Hmax = 12m

Lip  
Hmax = 12m

scara 1:5000

Loc. Cluj Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 19, jud. Cluj

Nr. topo. 322/2/1/4/6/2

Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/3

(intravilan)

L-34-48-C-b-3-I

RIM

Hmax = 20m

Liu

Hmax = 12m

Liu

Lip

588500

588500

Lip

Hmax = 12m

Lip

Hmax = 12m

+325

Lip

ZCP\_M2

ZCP\_G\_c

ZCP\_M2

ZCP\_M2

Hmax = 15m

le servitute aeronautica TRAPEZUL DALA - (panta 1/285) - pista propusa 07/20

588000

588000

ZDP Va Monumentul martirilor  
revolutionari maghiari

Lip

Hmax = 12m

Ve

Ve

Lip

Hmax = 12m

TDS M.A.p.N.

Hmax = 25m

Intocmit ing. Felix Calin Vadenian

Semnatutur **A. PUG**

Bane Someşeni

si Transilvan

UVI/PUZ





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

Nr. cerere: 194663  
Zona: 08  
Luna: 10  
Anul: 2019

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 262349 Cluj-Napoca



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF. vechi: 3163/SOMEȘENI

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top 322/2/1/4/6/1/3	964	

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>10269 / 16/06/2003</b>	
Act nr. act de lotizare și vânzare cumpărare aut. nr 1133/2003 emis de notarul D.M. CĂRLĂNARU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SABO HOREA ALEXANDRU, căs. cu 2) SABO GEORGETA LUCIA, - bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3163/SOMEȘENI)	
B2 Intabulare, drept de SERVITUTE servitute de trecere auto și cu piciorul, lungime de 36 m, lățime de 3 m, peste imobilul cu nr top. 322/2/1/4/6/1/1 din cf 3161, în lungime de 71 m, lățime de 3 m peste imobilul cu nr top. 322/2/1/4/6/1/2 din cf 3162; în lungime de 12 m, lățime de 3 m peste imobilul cu nr top. 322/2/1/4/6/2 din cf 3164. OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3163/SOMEȘENI)	A1
<b>102594 / 31/05/2019</b>	
Act Notarial nr. 1601, din 30/05/2019 emis de PETCU ANOREEA ȘTEFANIA;	
B3 Se notează antecontractul de vânzare încheiat între proprietarii tabulari SABO HOREA ALEXANDRU și SABO GEORGETA LUCIA în calitate de promitenți vânzători și LUNGOCI PUIU, promitent cumpărător, având ca obiect imobilul de sub A.1	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

11

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 322/2/1/4/6/1/3	964	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	964	-	-	322/2/1/4/6/1/3	

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 semnătura 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

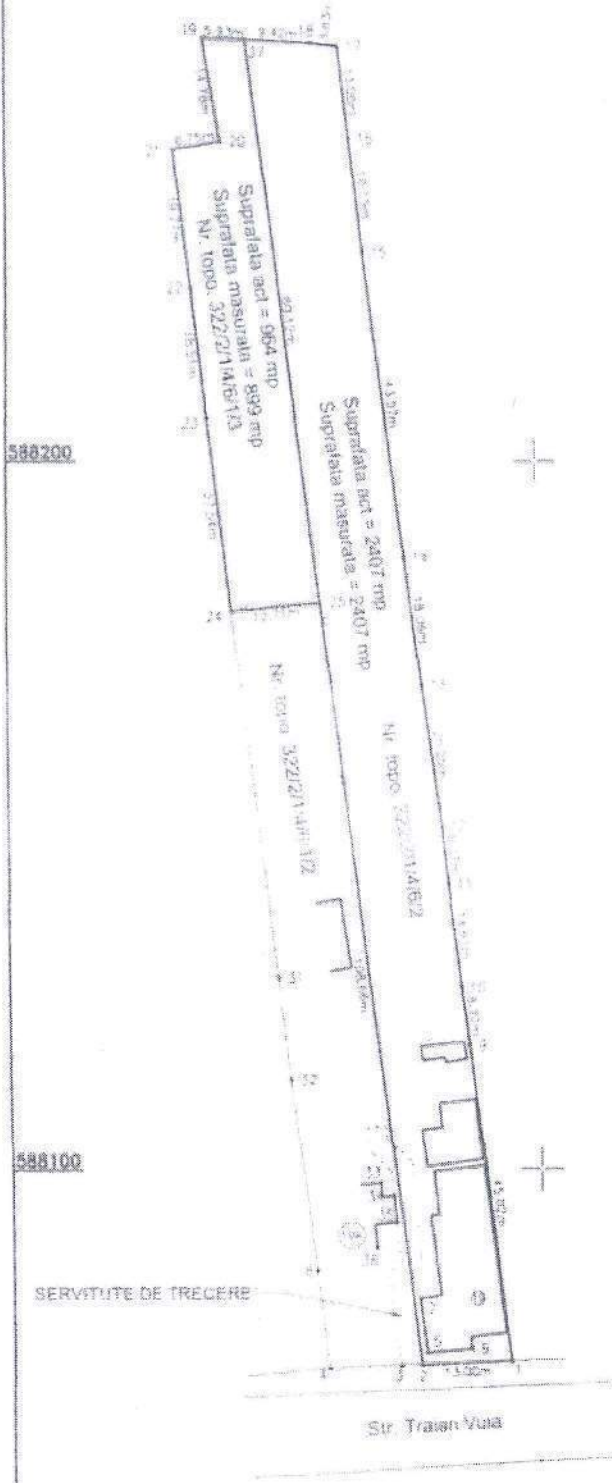
Data și ora generării,

08/10/2019, 13:04





**PLAN DE SITUATIE**  
 Loc. Cluj Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 19, jud. Cluj  
 Nr. topo. 322/2/1/4/6/2  
 Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/3  
 (intravilan)  
 scara: 1:1000



Parcela Nr. topo. 322/2/1/4/6/2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588070.221	396992.829	128.560
2	588160.079	396969.080	80.124
3	588250.522	396958.727	9.416
4	588339.042	396968.131	9.828
5	588386.987	396973.932	13.043
6	588425.380	396973.447	16.153
7	588429.823	396979.221	43.570
8	588436.848	396980.978	18.056
9	588436.480	396983.334	20.248
10	588448.881	396984.122	8.070
11	588440.388	396986.869	14.908
12	588425.388	396988.981	8.715
13	588417.454	396988.820	16.100

Parcela Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
19	588250.824	396952.801	14.762
20	588345.332	396958.165	6.736
21	588344.732	396948.526	19.762
22	588324.585	396958.927	18.897
23	588296.164	396953.161	37.826
24	588178.418	396958.428	11.714
25	588160.070	396969.080	80.124
26	588169.822	396958.727	5.936

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
**ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM**  
 Nr. 5243 din 13 DEC 2019  
 Arhitect șef





**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

Scara: 1:5000

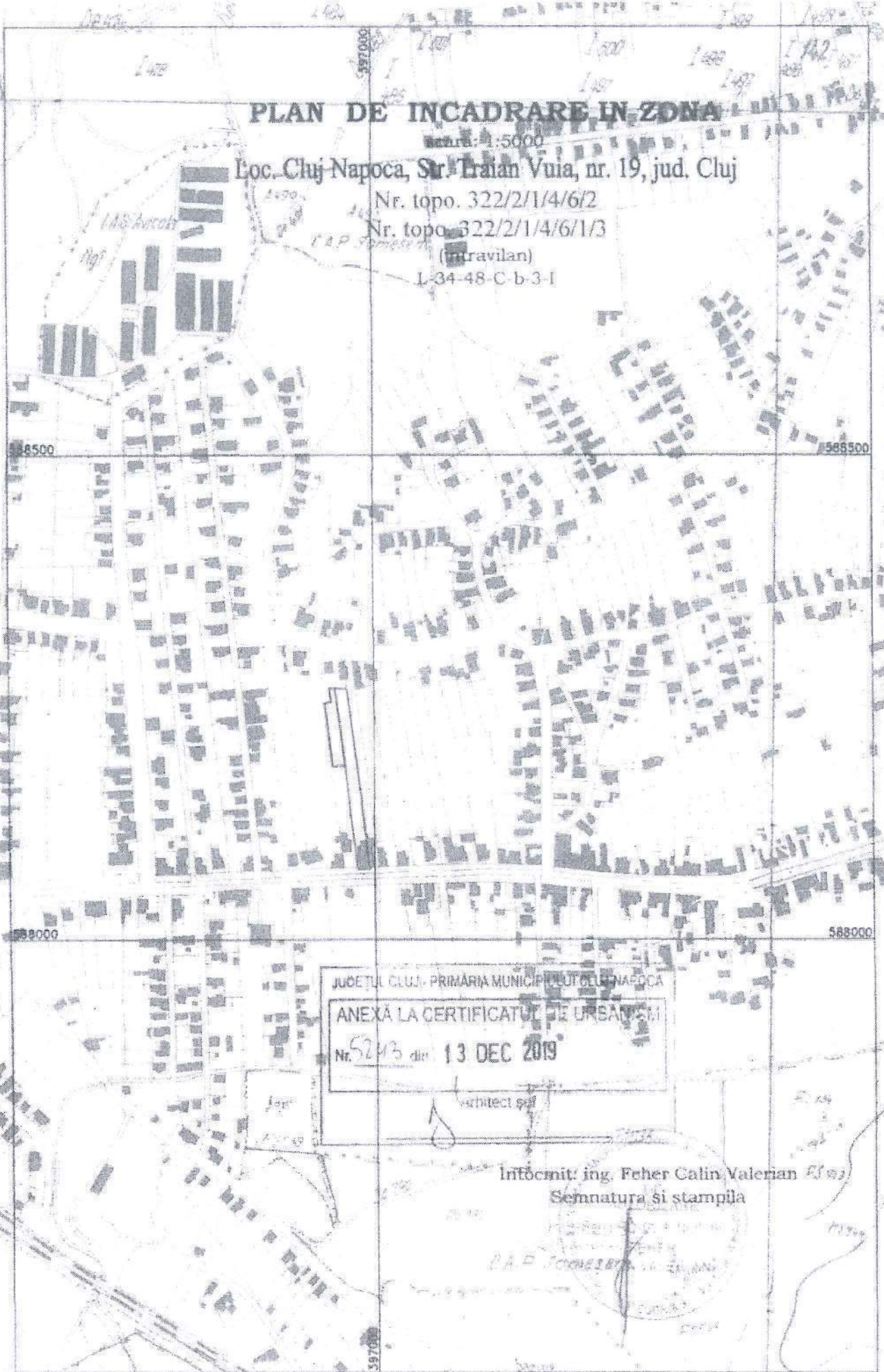
Loc. Cluj-Napoca, Str. Traian Vuia, nr. 19, jud. Cluj

Nr. topo. 322/2/1/4/6/2

Nr. topo. 322/2/1/4/6/1/3

(intravilan)

L-34-48-C-b-3-I



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 5243 din 13 DEC 2019

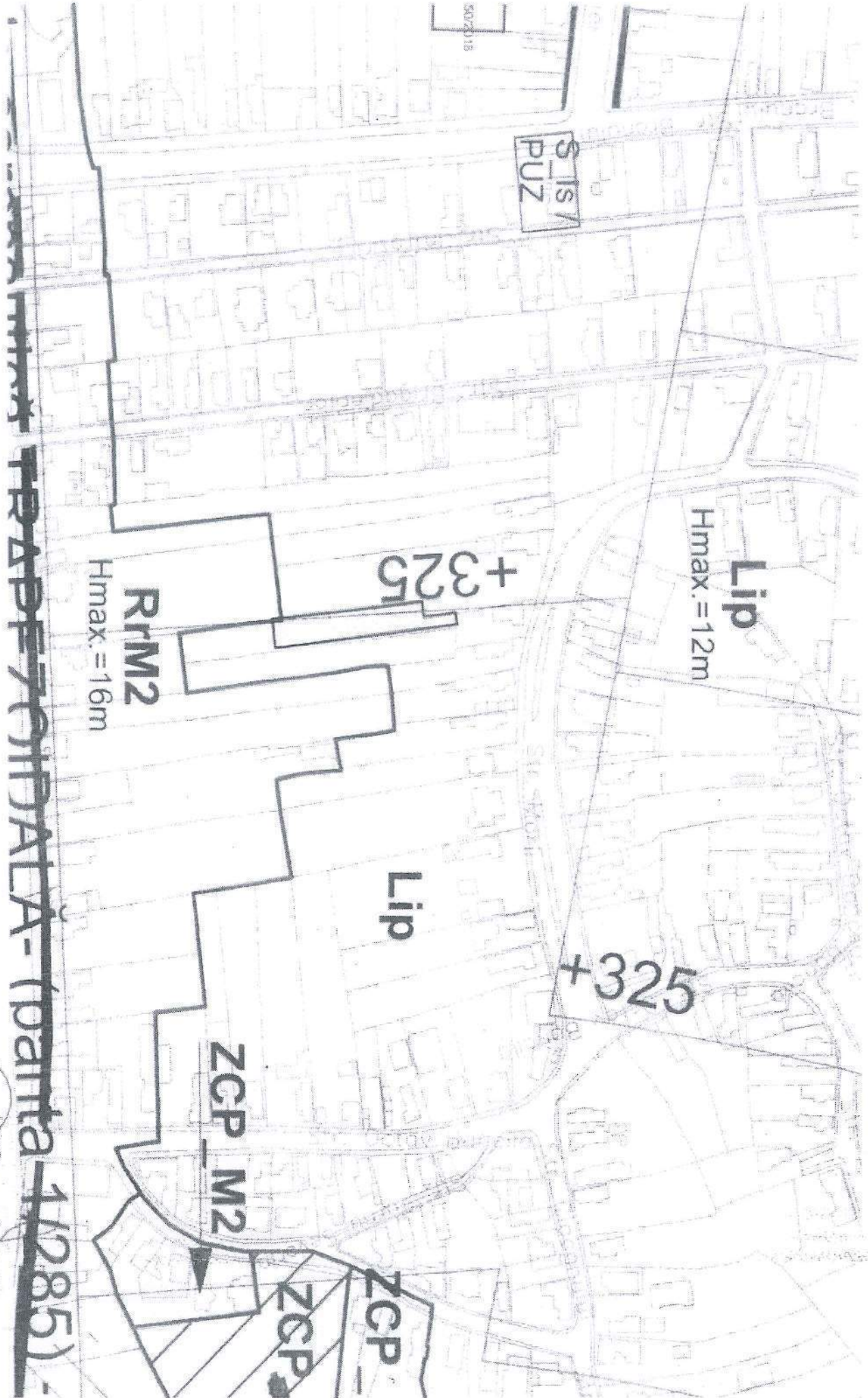
Intocmit: ing. Feher Calin Valerian  
Semnatura și stampila











*Scuola*



ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 602652 din 21.11.2019

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 5251 din 13.12. 2019

În scopul. **ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI ELABORARE PUD SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ORGANIZARE DE SANTIER – vezi pct.4**

Ca urmare a Cererii adresate de **LUPU MIHAIL** cu CNP: \_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul în \_\_\_\_\_  
Judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_, telefon/fax I \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_  
Înregistrată la nr. **602652** din **21.11.2019**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 19 extras de carte funciara CF 320050 numar topografic 322/2/1/4/6/2, CAD: C1, 322/2/1/4/6/2-C1, CAD: C2, 322/2/1/4/6/2-C2, CAD: C3, 322/2/1/4/6/2-C3 municipiul Cluj-Napoca obținut pe baza de cerere de la OCPI în data de **99506/28.05.2019** sau identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de situație.

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

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice parțial în UTR=RrM2 și parțial în UTR=Lip  
Imobil în proprietate privată.

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

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Imobil grevat de servitute de utilitate publică – str. Traian Vuia -conf. Plan reglementari aferent PUG 2014, cu completările ulterioare.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: teren și corp C1-casa, corp C2-garaj, corp C3-casa conf CF 320050



### UTR=RrM2 partial

Destinația zonei : Parcelar niveran arterelor de importanță locală destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;

(b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;

(c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc;

(d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;

(e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere.

(f)degradarea spațiului public, parcare în exces;

(g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;

(h)aparitia unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care:

-pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu;

-parcelea în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos;

-configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament, vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției.

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

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

(a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

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

#### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

18



- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
  - Depozitare en gros
  - Depozitare de materiale re folosibile
  - Comerț en gros.
  - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
  - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
  - Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
  - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
  - Locuire de tip individual.
  - Construcții provizorii de orice natura.
  - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
  - Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazițare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrare în zona de impozitare "C" conform H.C.L.nr.1064/19.12.2018.

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

Documentațiile Tehnice pentru Organizarea Execuției lucrărilor vor cuprinde în mod obligatoriu, pe lângă toate elementele prevăzute de legislația în vigoare și următoarele elemente referitoare la organizarea de santier după cum urmează: imprejmuirea corespunzătoare a organizării de santier, amenajarea rampei de spălare care trebuie să fie compusă din platforma betonată cu racord la canalizare sau fosa septica și pompa de apă sub presiune, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la ieșirea din santier-dacă este cazul, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier-dacă este cazul, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale care să nu permită antrenarea pământului și materialelor în afara organizării de santier, asigurarea curățeniei în incinta santierelor și în apropierea acestora, protejerea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transportului de deșeuri provenite din lucrările de demolare/construire.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

S=2407 mp

UTR= RrM2 parțial

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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

Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:  
(a) să aibă front la stradă.



ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 602636 din 21.11.2019

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5243 din 13.12. 2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **SABO HOREA ALEXANDRU**, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în **Județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca**, \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. **602636** din **21.11.2019**, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **Județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Strada Traian Vuia 1 nr.** sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare **CF nr. 262349, nr. cadastral - (nr. topografic 322/2/1/4/6/1/3)** municipiul Cluj-Napoca obținut pe baza de cerere de la OCPI nr. 194663 în data de 08.10.2019 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație

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

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.  
Cf. Inscrierii nr 10269/16.06.2003, din extras CF anexat, parcela are acces prin servitute de trecere auto și cu piciorul, lungime de 36m, latime de 3 m, peste imobilul cu nr top 322/2/1/4/6/1/1 din Cf 3161; în lungime de 71m, latime de 3 m peste imobilul cu nr top 322/2/1/4/6/1/2 din cf 3162; în lungime de 12 m, latime de 3 m peste imobilul cu nr top 322/2/1/4/6/2 din Cf 3164.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII  
- nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - teren (altele).

Destinația zonei : Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe



unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 - 18 m, adâncimea de 30 - 75 m și suprafața de 250 - 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Subzone:

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

##### Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuinte individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

##### Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine



(c) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul : - nu este cazul

### 3. REGIMUL TEHNIC:

UTR= Lip, S = 964 mp

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ca vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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

Se consideră construibilele parcelele care indeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe