

1-34 p

36/1.11.2021
I N F O R M A R E

EM

privind Plângerea prealabilă formulată de
SUHAN SERGIU VASILE
înregistrată sub nr.367158 din 17.06.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 367158 din 17.06.2021, SUHAN SERGIU VASILE și SUHAN FLAVIA MARCELA solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenurilor identificate prin nr.cadastral 332377 și nr.cadastral 331540 din UTR=Tr în UTR=ULid :

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 151/2019 - punctul 7, art.I, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. *Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.*”

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 ambele amplasamente aveau încadrarea funcțională preponderent în UTR=V6 zona spațiilor verzi - pădure de agrement și parțial cu o suprafață neconstruibilă în UTR=B2 - zona dotărilor turistice .

În conformitate cu prevederile actualului PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014
- parcelele identificate prin CF nr.332377, nr.cadastral 332377 în suprafață de 1445 mp este situată pe str. Făgetului fiind încadrată preponderent în UTR =ULid - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în UTR= Tr - zonă de circulație rutieră și amenajări aferente .

-parcelele identificate prin CF nr.331540, nr.cadastral 331540 (provenită din dezmembrarea succesivă a nr. cad. 322141) este situată pe str. Făgetului fiind încadrată în conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 în UTR= Tr - zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.

Așadar, atât în vechiul PUG aprobat în anul 1999 cât și în noul PUG aprobat în anul 2014, o parte din terenul ce face obiectul plângerii nu îndeplinește condițiile de constructibilitate (vorbim de suprafața de teren cuprinsă în UTR=V6 pe vechiul P.U.G și UTR=Tr pe noul P.U.G.).

Zona de circulație rutieră cu amenajările aferente (UTR=Tr) care afectează imobilele aflate în proprietatea solicitantului a fost propusă prin PUG o dată cu aprobarea acestuia și se intersectează cu proiectul Centurii metropolitane, imobilele fiind afectate în totalitate de traseul propus al centurii metropolitane, conform planului anexat.

Proiectul Centurii metropolitane și a drumurilor de legătură se află în etapa de elaborare - faza Studiu de fezabilitate, și poate suferi modificări pe măsura finalizării studiilor de specialitate, urmând a fi aprobați indicatorii tehnico-economici și implicit culoarul propus pentru expropriere, prin hotărâre de guvern.

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Unul din principalele obiective ale PUG este organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații. Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung.

Potrivit prevederilor art. 4 și urm. din Legea 350/2001 : «Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

- operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;
- integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;

1

c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructură, amenajări și plantații.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, 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 localității.

Conform dispozițiilor art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”.

Art. 37 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996 prevede: „Destinația unui teren sau a unei construcții - În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.”

Totodată, potrivit prevederilor OG 43 din 1997, forma consolidată:

Art. 51 -(1) *Traseele noi de drumuri publice se stabilesc pe baza documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate în condițiile legii. (...) Organele administrației publice locale au obligația de a consemna și menține neocupate în documentațiile prevazute la alin. 1 terenurile aferente traseelor noi de drumuri și autostrazi. (...)*

Art. 54 - (1) Dobândirea terenului necesar pentru executarea unor lucrări noi, modernizări, corecții de trasee, reabilitări, lărgiri de drumuri publice se face prin modurile admise de lege, inclusiv prin expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

In ceea ce privește susținerea din cuprinsul Plângerii prealabile privind încălcarea dreptului de proprietate și existența unei exproprieri de fapt prin stabilirea încadrării funcționale UTR=Tr în PUG 2014 arătăm ca procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru, chiar dacă se invocă o expropriere de fapt. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anumită destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

Având în vedere toate prevederile legale mai sus menționate rezultă că Planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Întrucât nu se stabilește în această etapă o sarcină impusă asupra imobilelor ce fac obiectul plângerii prealabile nu avem de-a face cu o limitare a dreptului de proprietate.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

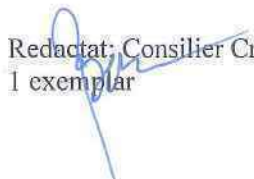
O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare doar la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcelele identificate prin nr.cadastral 332377 și nr.cadastral 331540 proprietatea solicitanților .

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



17.06.2021

plângerea prealabila administrativa

plângerea prealabila administrativa

Trimis: 17 Iunie 2021 13:14
Până la: registratura
Categorii: Categorie violetă
Atașări: PLANGERE PREALABILĂ Suhan ~1.pdf (6-MO)



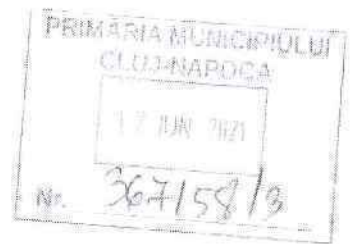
Buna ziua,

Va trimit anexat plângerea prealabila administrativa formulata de catre Suhan Sergiu Vasile si Suhan Flavia Marcela.

Cu respect,
av. Herteg Cristina

This email was scanned by Bitdefender

3



Catre

CONSILUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatii:

1. SUHAN SERGIU VASILE, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca,

Cluj.

2. SUHAN FLAVIA MARCELA, domiciliata în Mun. Cluj-Napoca,

jud. Cluj.

Ambii cu domiciliul procesual ales si pentru comunicarea actelor de procedura la Cabinet avocat Herteg Cristina, situat în Cluj-Napoca, str. Traian Mosoia nr. 50, ap.12, jud. Cluj. prin avocat Herteg Cristina, persoana împuternicita cu primirea corespondentei, cu adresa de email: avocat_gl@yahoo.com, avand telefon: 0722217844,

Formulam prezenta

PLANGERE PREALABILA ADMINISTRATIVĂ

Prin care solicitam:

1. Revocarea partiala a HCL nr. 493/22.12.2014 prin care s-a adoptat documentatia „Actualizare plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca” asa cum a fost modificata prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 cu privire la încadrarea functionala a terenurilor proprietatea noastra, respectiv terenurile identificate în CF Cluj-Napoca nr. 332377, nr. cadastral 332377 si CF Cluj-Napoca nr. 331540, nr. cadastral nr. 331540;

2. Adoptarea unei HCL prin care sa fie modificata partial HCL nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării atribuite terenurilor ce apartin subsemnatilor mentionate mai sus din UTR TR în UTR ULid, în sensul în care peste amplasamentul terenurilor reclamantilor se suprapune (scriptie) o artera principala de trafic;

Având în vedere urmatoarele

4

CONSIDERENTE

In fapt: Subsemnatii suntem coproprietarii imobilelor teren situate in Cluj-Napoca, str. Fagetului nr. 40 provizoriu, inscrise in C.F. nr. 332377 Cluj-Napoca si in CF nr. 331540 Cluj-Napoca.

Conform certificatului de urbanism nr. 6020/11/12.2017 emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca ne-ati comunicat faptul ca parcela este afectata de servilute generala de traseu drum de utilitate publica - profil tip I.K.2 - 23 m (centura de ocolire a orasului).

Potrivit certificatului de urbanism nr. 1523 din 14.05.2021 emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca, pentru imobilul identificat in CF Cluj-Napoca nr. 332377, nr. cadastral 332377, nu exista servituti de utilitate publica care afecteaza terenul, iar amplasamentul este situat partial in UTR-Ulid si partial in UTR-Tr. In plus, se arata ca se pot construi locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate.

Din certificatul de urbanism nr. 1611 din 18.05.2021 emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca, pentru imobilul identificat prin CF Cluj-Napoca nr. 331540, nr. cadastral 331540 reiese ca nu exista servituti de utilitate publica, iar terenul este incadrat in UTR-Tr - zona de circulatie rutiera si amenajari aferente.

Din Adresa nr. 304584/43/06.07.2017 emisa de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca-Directia Generala de Urbanism reiese faptul ca o mare parte din parcela cu nr. cad. 322141 este amplasata in zona UTR Tr - zona de circulatie rutiera, iar partea ramasa disponibila pentru construire are o forma care nu poate fi considerata constructibila conform regulamentului de construire aferent UTR Liu.

Prin Adresa nr. 592334/43 din data de 29.12.2017 emisa de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca-Directia Generala de Urbanism se mentioneaza ca pentru realizarea centurii conform Hotararii nr. 980/2017, in decembrie 2017 a fost semnat protocolul de asociere pentru realizarea documentatiei necesare proiectului viitoarei centuri metropolitane intre reprezentantii Ministerului Transportului, al CNAIR si al primarilor Cluj-Napoca, Floresti, Gilau si Apahida. Totodata, se arata ca in etapa urmatoare care va fi derulata in 2018-2019 sa fie intocmite studiile si documentatiile necesare (inclusiv exproprierea terenului), iar in perioada 2020-2023 sa fie construita centura.

Asa cum am mentionat mai sus, subsemnatii suntem proprietarii parcelelor de teren indicate in cuprinsul acestei plangeri prealabile, parcele de teren cafora prin HCL nr. 493/2014 modificata prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 si HCL nr. 579/2018, si s-a schimbat incadrarea in UTR Tr- zona de

5

circulație rutieră și amenajări, care cuprind elementele noilor elemente ale infrastructurii de transport rutier din îngrăditul Mun. Cluj-Napoca.

Din cele ilustrate mai sus, rezulta că anterior modificării încadrării terenurilor în UTR Tr, terenurile în discuție au avut instituite o servitute de utilitate publică generată de traseu de utilitate publică – centura de înconjurare a orașului.

Prin încadrarea actuală a terenurilor subsemnatilor nu se mai pot edifica construcții, fapt pentru care arătăm că încadrarea terenului în UTR Tr nu este legală atât timp cât în fapt nu există drumul care apare în PUG, motiv pentru care învederăm că încadrarea terenului în această unitate teritorială de referință, constituie o încălcare a dreptului de proprietate, respectiv că s-a realizat o îngrădire excesivă a prerogativelor dreptului de proprietate, echivalând cu o exproprieră în fapt.

Apreciem că încadrarea terenului în UTR Tr fără a exista o decizie de exproprieră, fără o justă și prealabilă despăgubire reprezintă un abuz.

Astfel, având în vedere că o parte din imobilul teren înscris în CF nr. 332377 Cluj-Napoca și terenul imobilul identificat în CF nr. 331540 Cluj-Napoca sunt amplasate în zona UTR Tr – zona de circulație rutieră, dreptul nostru de proprietate este grav afectat de această încadrare a terenurilor noastre, care afectează și diminuează mult suprafața terenului.

Regimul urbanistic adoptat respectiv în UTR-Tr, indisponibilizează din punct de vedere constructiv imobilul, sens în care subsemnatii considerăm că suntem vătămați în dreptul nostru de proprietate prin această modificare.

Schimbarea regimului urbanistic al imobilelor are drept consecință deprecierea considerabilă a valorii terenurilor, din cauza imposibilității de a construi.

Asadar, prin scăderea valorii imobilelor și prin limitarea dreptului de a construi, s-a anulat posibilitatea subsemnatilor de a realiza anumite construcții sau de a înstrăina terenurile către alte persoane, interesul nostru legitim de exploatare a bunurilor imobile aflate în proprietatea subsemnatilor și interesul nostru patrimonial fiind grav afectat prin adoptarea HCL nr. 493/22.12.2012.

Prin urmare este inadmisibilă această priveră abuzivă a dreptului nostru de proprietate corelată cu o lipsă totală a unei compensații financiare ca efect al unei exproprieri.

În concluzie, subsemnatii menționăm că modificarea încadrării urbanistice prin adoptarea HCL nr. 493/22.12.2014 prin care s-a adoptat documentația „Actualizare plan Urbanistic General

al mun.Cluj-Napoca" asa cum a fost modificata prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 nu este legala, fiind adoptata cu nerespectarea articolelor 44, 52, 53 din Constitutia Romaniei si art 555 Cod Civil, fapt pentru care solicitam revocarea partiala a HCL nr. 493/2014, in sensul schimbarii ineadrarii urbanistice intr-una in care sa permita utilizarea proprietatii in scopul construirii.

În drept: Legea nr.554/2004 . precum și orice articol normativ, sau element jurisprudențial vehiculat în cerere.

Anexam:

- certificatul de urbanism nr. 6020/1 I/12.2017;
- certificatul de urbanism nr. 1523 din 14.05.2021 emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca;
- certificatul de urbanism nr. 1611 din 18.05.2021 emis de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca;
- imputernicire avocatiala;

Cu respect,

SUHAN SERGIU VASILE si SUHAN FLAVIA MARCELA

Prin av. Herteg Cristina





Forma de exercitare a profesiei: Avocat Solutiv

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 11/2021

În numele/ doamna avocat Florica CĂLITINA
Împuternicește de către clientul serviciu reprezentanță juridică în fața instanțelor judecătorești

pe baza contractului de asistență juridică nr. 1000/2021 din 11.04.2021 să exercite
născătoare activități: redactarea plângerii penale

să asiste/ să reprezinte clientul în fața tribunalului județului Cluj și Parchetului Județean Cluj

la 16.04.2021

CLIENT/REPREZENTANT *

(semnătura)

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

(semnătura și ștampila)

semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data
contractului de asistență juridică în baza cărui s-a eliberat împuternicirea.
Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client
reprezentant unicostui.

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 515917 din 10.11.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6020 din 11.12.2017

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **SUHAN SERGIU VASILE** cu domiciliul în
Județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, telefon/fax
e-mail _____, înregistrată la nr. 515917 din 10.11.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Strada Fagetului, nr. 40 provizoriu, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 322141, nr. cadastral **322141** obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. ____ în data de _____ și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism (actualizarea PUG municipiul Cluj - Napoca), faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 HCL nr. 115/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG și HCL nr. 737/18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în coproprietate - conform CF.322141.

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

Servituți de utilitate publică:

Parcela este afectată de servitute generată de traseu drum de utilitate publică -profil tip I.K.2- 23m (centura ocolitoare a orașului).

Alte restricții: nu este cazul

Zona de utilități publice

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : teren- fâneață.

Pentru UTR ULid (parțial):

Destinația zonei: zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

9

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabii – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

CONDITIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare reglementată în continuare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapile procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu

conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-

urbanistică și recepția acestora;

(8) intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULid / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

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) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

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 înadmiabil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

M

- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

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 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

Pentru UTR Tr (parțial)

Destinația zonei: zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul PUG. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Florești și Baciu etc.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

Încadrat în zonă de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se află imobilul nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC:

S=3000 mp

UTR=ULid (parțial)

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.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicarosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

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 acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp
- (e) vor avea formă regulată

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acestora pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

13

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și mansardă, parter și etaj sau demisol și parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaie din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara

19

domeniului public.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art. 15. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,4

UTR=Tr (partial)

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 arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.

Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru

15

imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR Nu e cazul

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

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Nu e cazul

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerească (pasaaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele /

16

reglementările privind securitatea rutieră.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin PUZ.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Nu e cazul

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

- Se solicită: certificat de urbanism pentru "construire două case individuale" - imobil cu nr cad. 322141.

- Întrucât imobilul este grevat de servitute de utilitate publică - conform plan reglementări aferent PUG 2014, se vor respecta prevederile art.11 din HCL nr. 737/18.07.2017.

- Certificatul de urbanism nu se emite în scopul solicitat, deoarece, în UTR ULid, construirea se autorizează numai în baza unui studiu de urbanism PUZ, elaborat și aprobat conform Legii nr.350/2001 actualizată.

Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat, se emite doar 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 24 luni de la data emiterii

PRIMAR,
Emil Boc

SECRETAR,
Aurora Basesa

ARHITECT ȘEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
arh. expert: Ligia Subțirica

DIRECTOR EXECUTIV,
Conna Ciuban

Șef serviciu,
arh. Sanda Spiroiu

17

Achitat taxa de: 34,00 lei, conform Chitanței nr. 1644522 din 10.11.2017.

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

R.R. 14
Consilier, Stanțiu M.

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT – ȘEF,

DIRECTOR EXECUTIV,

Șef serviciu: Sanda Spiroiu

Consilier Inspector:

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1611 din 18 / 05 / 2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **SUHAN SERGIU VASILE** (), cu domiciliul /-sediul în județul Cluj, municipiul /-orașul/ comuna Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, telefon/fax , e-mail înregistrată la nr. **283346 din 06/05/2021,**

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul / orașul/ comuna Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Fagetului, nr. 40, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 331540, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 331540,**

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

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.

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restrictii: nu este cazul

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: faneata

Destinația: Tr, ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE,

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

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

TR

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Florești și Băciu etc.

Sunt incluse: platforma cailor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă ingineriască, suprafețele nodurilor rutiere, etc .

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă ingineriască, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

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

C. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea cailor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma cailor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama strădală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZARI INTERZISE

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

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

3. REGIMUL TEHNIC:

S=1000 mp

TR

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama strădală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerască (pasje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o

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 general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

22

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 general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 331540 Cluj-Napoca

Nr. cerere	99406
Ziua	04
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103952938



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Fagetului, Nr. 40 provizoriu, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	331540	1.000	Teren neimprejmit; Teren neimprejmit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
154279 / 27/08/2018	
Act Notarial nr. act de dezlipire imobiliara și partaj voluntar prin formare de loturi aut.901, din 24/08/2018 emis de Coruți Anca Daniela;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 331540 a imobilului cu numarul cadastral 331540/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 327427 inscris in cartea funciara 327427;
Act Administrativ nr. 139578, din 01/08/2018 emis de OCPI CLUJ;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) ȘUHAN SERGIU-VASILE, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

23

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/05/2021, 16:58

24



GESTIONARE

ULIU

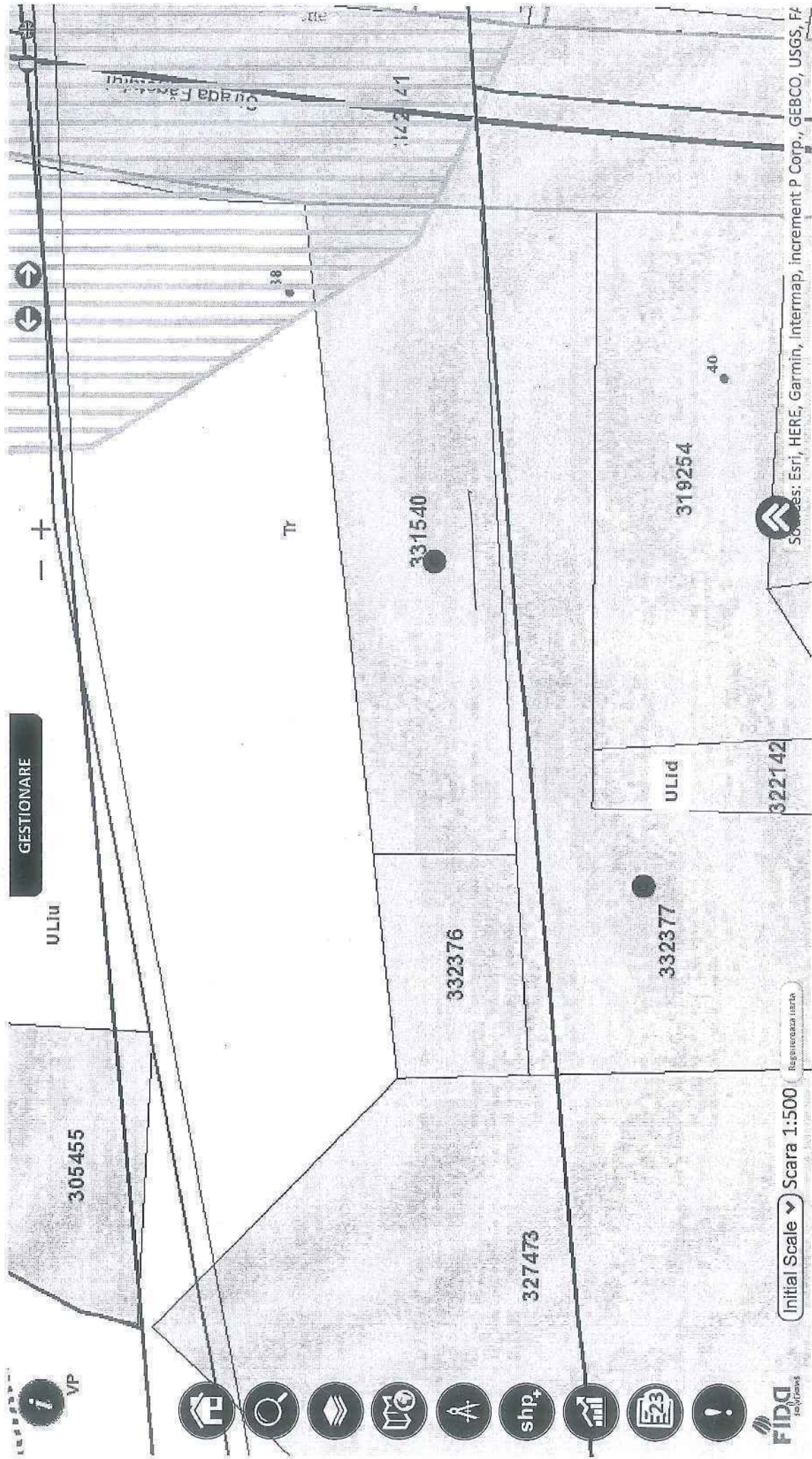
305455



FIDU

Scara 1:500

Registrazione usata



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, F...

25

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1523 din 14/05/2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **SUHAN FLAVIA - MARCELA** cu domiciliul /-sediu/ în județul **CLUJ**, municipiul /-orașul/ /

telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **283360** din **06/05/2021**,
pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul / orașul/ comuna **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Fagetului**, nr. **40 provizoriu**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CARTEA FUNCIARĂ 332377**, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **332377**,

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

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, aflat în proprietate privată.

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

Servituti de utilitate publica care afecteaza terenul: - nu este cazul

Alte restrictii: - nu este cazul

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Amplasament situat partial in UTR=ULid si partial in UTR=Tr.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren (faneata) conform extrasului de carte funciara anexat

Destinația: ULid, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ,

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

Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona in care este situat amplasamentul: - nu este cazul

TR

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevazute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fara cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legaturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localitatilor Floresti si Baciu etc.

Sunt incluse: platforma cailor de circulatie, fâsiile de protectie ale acestora, zonele afectate de lucrarile de sistematizare verticala, de constructiile de arta inginereasca, suprafetele nodurilor rutiere, etc.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale si transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrari de arta inginereasca, de sistematizare verticala, spatiile de siguranta si protecție, alte amenajari aferente acestora.

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

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.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise 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.

3. REGIMUL TEHNIC:

S=1445 mp

ULID

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACEESEĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G., se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare. Alte activități: - conform Anexei 2.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a

27

clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în alinament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 0,4

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

NOTA: S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scop de "informare".

Amplasamentul pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism este situat în UTR= ULid - zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă, unde conform conditionari primare, "în toate cazurile se aplica o procedura de urbanizare unde construirea este conditionată de elaborarea unui PUZ" și parțial în UTR=Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente unde conform conditionari primare "pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale,

28

nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora”.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / ~~nu 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. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Bumbac Bianca

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 20.45 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 5.118.330 din 06/05/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poșta~~ la data de ____/____/____.

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 general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

29



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

Nr. cerere	99783
Ziua	05
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103972461



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332377 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Fagetului, Nr. 40 provizoriu, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	332377	1.445	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
198660 / 30/10/2018 Act Notarial nr. act de dezlipire imobiliara si contract de vanzare aut.1109, din 29/10/2018 emis de Bogdan-Coruti Anca-Daniela;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 332377 a imobilului cu numarul cadastral 332377/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 331539 inscris in cartea funciara 331539; A1
Act Notarial nr. act de dezlipire imobiliara si partaj voluntar prin formare de loturi aut.901, din 24/08/2018 emis de Coruti Anca Daniela;	
B2	Se infiinteaza cartea funciara 331539 a imobilului cu numarul cadastral 331539/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 327427 inscris in cartea funciara 327427; A1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 331539/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 154279 din 27/08/2018;</i>
Act Administrativ nr. 139578, din 01/08/2018 emis de OCPI CLUJ;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 A1 1) SUHAN FLAVIA - MARCELA , bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 331539/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 154279 din 27/08/2018;</i>

C. Partea III. SARCINI .

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

30

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
332377	1.445	Teren neîmprejmuit.

* 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	faneata	DA	1.445	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.766
2	3	25.974
3	4	31.607
4	5	5.77
5	6	52.677
6	7	11.548

31

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	63.381
8	1	21.603

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/05/2021, 11:00

32



V/D

33

