

1-251-

37/1.11.2021

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
S.C. UNITA TURISM HOLDING S.A.
înregistrată sub nr.495085 din 30.08.2021



Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 495085 din 30.08.2021, S.C. UNITA TURISM HOLDING S.A. solicită revocarea parțială a H.C.L. nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale pentru:

- parcelele înscrise în C.F. nr. 313539 cu nr. cadastral 313539, C.F. nr. 321883 cu nr. cadastral 321883 și C.F. nr. 334763 cu nr. cadastral 334763, proprietatea solicitantei, situate în zona „Cetățuie” din UTR ZCP_Va în UTR CP2, conform vechiului P.U.G.

- parcelele înscrise în C.F. nr. 261980 cu nr. cadastral 5717/2 și C.F. nr. 263036 cu nr. cadastral 5718 din UTR ZCP_Va în UTR V3a și V3b, conform vechiului P.U.G.

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 această situație plângerea este tardivă.

Pentru parcelele identificate prin C.F. nr. 313539, C.F. nr. 321883 și C.F. nr. 334763:

Amplasamentul face parte din Ansamblul urban Cetățuia, este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240 și este punct de reper al orașului cunoscut și ca „orașul de la poalele Cetățuiei”.

În conformitate cu vechiul P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 792/1999, amplasamentul avea încadrarea funcțională UTR CP2 - zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice - Subzona Dealului Cetățuiei unde conform capitolului Utilizări admise: „pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii; se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor”.

Chiar dacă în UTR CP2, la Utilizări admise, se menționează că: „se admite completarea parterului hotelului cu un corp de clădire care să întoarcă o fațadă spre traseul pietonal către monument”, același regulament prevede la Generalități (caracterul zonei) că: „orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii iar întreaga zonă protejată va face obiectul unui P.U.Z. și impune o reamenajare peisagistică a ansamblului de pe Dealul Cetățuie” (art.13 - spații libere și spații plantate).

În conformitate cu P.U.G. 2014, parcelele proprietatea solicitantei, identificate prin C.F. nr. 313539 cu nr. cadastral 313539 și C.F. nr. 321883 cu nr. cadastral 321883, sunt încadrate în UTR ZCP_Va iar parcela identificată prin C.F. nr. 334763 cu nr. cadastral 334763 este situată parțial în UTR ZCP_Va și parțial în UTR SZCP_Et (clădirea hotelului Belvedere).

U.T.R. ZCP_Va este zona destinată spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice iar UTR SZCP_Et este Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită

protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice. (C.F. nr. 334763).

U.T.R. ZCP_Va nu este o zonă neconstruibilă, așa cum se sugerează în plângere. Regulamentul permite (vezi: Utilizări admise) amplasarea de „construcții pentru activități culturale și alimentație publică” - funcțiuni ce fac obiectul de activitate al societății comerciale. De asemenea este reglementat că: „Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc”.

Pentru imobilul/construcție (hotel Belvedere) încadrat în UTR SZCP_Et sunt permise lucrări de construire, autorizarea lucrărilor de restaurare/reabilitare realizându-se pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului etc se pot institui numai prin PUZ CP aprobat conform legii.

Este evident că actualele reglementări permit funcționarea și dezvoltarea actualelor utilizări ale parcelelor.

La încadrarea funcțională a terenului aferent hotelului Belvedere în UTR ZCP_Va s-a ținut cont de tendință generală privind politica de mediu care afectează în mod direct viața și sănătatea locuitorilor prin menținerea unui mediu sănătos, curat și sigur. Se poate afirma că spațiile verzi din cadrul zonelor urbane sunt puternic amenințate, prin restrângerea suprafețelor și impactului negativ al unor activități economice și sociale. Datorită presiunilor legate de spațiile disponibile pentru construcții, spațiile verzi sunt tot mai mult utilizate pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau de birouri. Spațiile verzi reprezintă un element indispensabil dezvoltării urbane armonioase și echilibrate în teritoriu. Alături de ariile naturale protejate ele constituie „plămânul verde” al unui oraș și loc de refugiu și relaxare pentru locuitori.

Conform RLU aferent P.U.G. utilizări admise pentru această zonă sunt admise plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile: edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea /restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. aprobat conform legii.

În concluzie se poate observa că, atât în vechiul P.U.G. aprobat în anul 1999 cât și în noul P.U.G. 2014, pentru imobilul/hotel Belvedere și terenul aferent intervențiile se pot realiza în baza unor studii de urbanism aprobate conform legii.

Pentru parcelele înscrise în C.F. nr. 261980 și C.F. nr. 263036

În conformitate cu vechiul P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 792/1999 și P.U.Z. Splaiul Independenței - str. Uzinei Electrice, aprobat prin H.C.L. nr. 124/2009, amplasamentul avea încadrarea funcțională parțial în UTR V3a = spații verzi pentru agrement, baze de agrement, parcuri de distracție și parțial în UTR V3b = spații verzi pentru agrement complexe și baze sportive. Prin P.U.Z. se mențin și se nuanțează reglementările pentru încadrarea funcțională UTR V3b. În baza acestor reglementări s-a emis C.U nr. 2377/2011 pentru reamenajarea ștrandului (lucrări de modernizare și întreținere), prin care orice intervenție privind construirea de noi corpuri de clădire este condiționată de elaborarea unor studii de urbanism aprobate conform legii.

Documentația P.U.Z. și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, conform art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul P.U.G. Prevederile art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014 au constituit o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului PUG.

De asemenea, obligația de preluare a unui P.U.Z. într-un P.U.G. nou este prevăzută doar în situația P.U.Z.-urilor prin care sunt introduse terenuri agricole în intravilan, în conformitate cu art. 47 ind. I din Legea nr. 350/2001.

În conformitate cu P.U.G. 2014, amplasamentul este situat în U.T.R. ZCP_Va = zona destinată spațiilor verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.

Conform RLU aferent P.U.G. - Utilizări admise, pentru această zonă sunt admise: plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc. Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. aprobat conform legii.

Referitor la considerentele menționate în plângere menționăm:

Nu se afirmă explicit dar se înțelege că nemulțumirea reclamantei e generată de teama că, prin stabilirea actualei încadrări, terenurile deținute au devenit neconstruibile (vezi p. 8, 9, 11, 17, 22, 26 etc.). Este evident că nu este așa. Terenurile sunt în continuare construibile cu condiția menținerii actualelor utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate. Este interzisă construirea unor clădiri cu alte funcțiuni decât cele existente. Acest lucru este interzis prin reglementarea urbanistică dar mai trebuie menționat că atunci când s-a făcut privatizarea societății comerciale, deci imobilele au trecut din proprietatea publică în proprietatea societății, aceasta s-a făcut cu scopul continuării activității.

Iar referitor la categoria de folosință curți-construcții (p. 22 și 23), aceasta include o gamă foarte largă de utilizări urbane, inclusiv parcuri, scuaruri, baze sportive etc.

Referitor la aplicarea Legii nr. 24/2007 (p. 23) conform căreia: „terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți – construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi”, menționăm:

- Terenul din Aleea Stadionului a avut dintotdeauna destinația de spațiu verde, nu a fost declarat spațiu verde prin PUG 2014. Cf. PUG 1999 a avut încadrarea UTR V3b = spații verzi pentru agrement - complexe și baze sportive. Iar până în 1999, cf. PUG întocmit în 1990-1991 a avut destinația de „spații verzi de agrement, zone sport, cimitire”.

- Terenul de pe Cetățuie a avut, cf. PUG întocmit în 1990-1991 aceeași destinație de „spații verzi de agrement, zone sport, cimitire”. Prin PUG 1999 i s-a stabilit destinația UTR CP 2 = Subzona Dealului Cetății, zonă pentru care era menționat în regulament:

„- se admite utilizarea corpurilor de clădiri ale Cetățuiei pentru funcțiuni culturale ca muzee legate de istoria Clujului și a artizanatului clujean, cu puncte de vânzare și cafenele, ceainării etc.

- se admite completarea parterului hotelului cu un corp de clădire care să întoarcă o fațadă spre traseul pietonal către monument.

- se vor pune în valoare conturul incintei și amprentele fragmentelor de fortificații dispărute.

Nu era menționată în regulament posibilitatea amplasării în zonă de alte construcții decât completările la care s-a făcut referire. Pentru orice intervenție era necesară întocmirea unui P.U.Z.

Dintotdeauna (după 1990) terenul de pe Cetățuie a fost folosit ca spațiu verde, de agrement.

Prin documentația PUG terenurile nu au fost inventariate sau declarate ca spații verzi ci doar le-a fost reglementată destinația (încadrarea funcțională), de fapt a fost reglementată menținerea destinației de spațiu verde.

Art. 71 alin (1) din OUG nr. 195/2005 interzice schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism.

Încadrarea funcțională a terenurilor ce fac obiectul 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, careia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

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 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001).

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a P.U.G., în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației P.U.G. 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. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Reținând cele menționate mai sus, revocarea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 în sensul modificării încadrării funcționale pentru:

- parcelele înscrise în C.F. nr. 313539 nr. cadastral 313539, C.F. 321883 nr. cadastral 321883 și C.F. nr. 334763 nr. cadastral 334763, proprietatea solicitantei, situate în zona Cetățuie din UTR ZCP_Va în UTR CP2, conform vechiului P.U.G. și

- parcelele înscrise în C.F. nr. 261980 nr. cadastral 5717/2 și C.F. nr. 263036 nr. cadastral 5718 din UTR ZCP_Va în UTR V3a și V3b, conform vechiului P.U.G. **nu este justificată.**

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile 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 înscrise în CF nr. 313539 cu nr. cadastral 313539, CF 321883 cu nr. cadastral 321883 și C.F. nr. 334763 cu nr. cadastral 334763, situate în zona Cetățuie și parcelele înscrise în C.F. nr. 261980 cu nr. cadastral 5717/2 și C.F. nr. 263036 cu nr. cadastral 5718, situate pe Aleea Stadionului, proprietatea solicitantei.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

30.08.
495085/2021.



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

CĂTRE: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Motilor, nr. 3, 400001, Cluj Napoca, judetul Cluj

UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Str. Motilor, nr. 3, 400001, Cluj Napoca, judetul Cluj

Subscrisa **UNITA TURISM HOLDING S.A.** cu sediul in Timisoara, str. Academician Alexandru Borza, nr. 1, judetul Timis, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Timis sub nr. J35/1837/2004, CUI RO 2094737, (denumita in cele ce urmeaza „Societatea”), reprezentata conventional in prezenta procedura de Hnatec Teodor Gabriel – **Cabinet Individual de Avocat, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedura in Municipiul Bucuresti, Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, etaj 1, ap. 3, Sector 1,**

in conformitate cu art. 7 din Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, in termen legal, formulam

PLANGERE PREALABILA

Impotriva:

- **HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentatiei “Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”** adoptata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca (in cele ce urmeaza “**HCL nr. 493/2014**”),
- **HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG** adoptata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca (in cele ce urmeaza “**HCL nr. 118/2015**”)

prin care solicitam

- 1. Revocarea, iar in subsidiar sa solicitati anularea partiala a HCL nr. 493/2014 si a HCL nr. 118/2015**
- 2. Schimbarea incadrarii functionale a terenurilor proprietatea reclamantilor, din UTR = ZCP VA in UTR-uri corespunzatoare UTR-urilor CP 2, respectiv V3a, V3b prevazute in vechiul PUG.**



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

pentru motivele pe care le vom detalia in cele ce urmeaza.

A. SCURTA PREZENTARE A SITUATIEI DE FAPT

(1) In municipiul Cluj-Napoca, Societatea noastra detine in proprietate:

- a) in zona Cetatua o suprafata totala de 37.223 mp (suprafata care include si hotelul Belvedere si parcarea aferenta de 112 locuri de parcare, amenajata in prezenta configuratie de zeci de ani), localizata in intravilanului localitatii, astfel:
 - 1.863 mp – suprafata cu numar cadastral 313539 inscrisa in CF nr. 313539 a municipiului Cluj-Napoca, categoria de folosinta Curti-Constructii, localizata in str. Cetatii, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj;
 - 34.860 mp – suprafata cu numar cadastral 334763 inscrisa in CF nr. 334763 a municipiului Cluj-Napoca, categoria de folosinta Curti-Constructii, localizata in str. Calarasilor, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Pe aceasta suprafata exista hotelul Belvedere – suprafata construita la sol 4.892 mp – hotel, restaurant, si piscina acoperita cu subsol I, subsol II, mezanin + 7 etaje cu 154 de camere, cazan si 961 de locuri capacitate la alimentati publica. Centrala termica proprie, parcaje auto.
 - 500 mp - suprafata cu numar cadastral 321183 inscrisa in CF nr. 321183 a municipiului Cluj-Napoca, categoria de folosinta Curti-Constructii, localizata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.
- b) La adresa din Aleea Stadionului nr. 1, o suprafata totala de 18.613,4 mp (suprafata care include si hotelul Sport), localizata in intravilanul localitatii astfel:
 - numar cadastral 5717/2 inscrisa in CF nr. 261980 a municipiului Cluj-Napoca;
 - numar cadastral 5718 inscrisa in CF nr. 263036 a municipiului Cluj-Napoca.

(2) In ceea ce priveste istoricul dreptului de proprietate aspra terenurilor de mai sus:

- a) cu privire la terenul din zona Cetatua (in cele ce urmeaza „Terenul 1”) – acesta a fost administrat pana in anul 1989 de catre Comitetului Executiv al Consiliului Popular al municipiului Cluj Napoca care in anul 1989 a transmis administrarea acestora catre Oficiul Judetean de Turism Cluj, prin Decizia nr. 197/10.11.1989.
- b) cu privire la terenul din Aleea Stadionului nr. 1 (in cele ce urmeaza „Terenul 2”) – acesta a apartinut initial Consiliului National pentru Educatie Fizica si Sport, care in anul 1976 prin Decizia 1341/29.10.1976, l-a trecut in administrarea Oficiului Judetean pentru Turism Cluj, in vederea construirii unui hotel turistic in cursul anului 1977.



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

- c) **in anul 1990 se infiinteaza** prin Hotararea Guvernului nr. 1041/25.09.1990, societatea comerciala cu capital de stat **Turism Transilvania SA**, iar in anul 1992, sunt emise de catre Ministerul Turismului **Certificatul de atestarea a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr. 0191/16.06.1994**, respectiv **Certificatul de atestarea a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr. 0224/15.11.1994**, prin care cele doua terenuri trec in proprietatea **Turism Transilvania SA**, terenurile fiind cuprinse in valoarea capitalului social al acesteia.
- d) **Ulterior, UNITA a dobandit dreptul de proprietate asupra terenurilor.**
- (3) **Potrivit HCL nr. 792/1999** privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca adoptata de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca (in cele ce urmeaza "**PUG 1999**"), terenurile erau incadrate in urmatoarele categorii
- a) **Terenul 1 era incadrat in zona teritoriala de referinta (in cele ce urmeaza "**UTR**") CP 2 – Subzona Dealului Cetatii;**
- b) **Terenul 2 era incadrat in UTR V 3a partial – spatii verzi pentru agrement; baze de agrement, parcuri de distractii.**
- (4) **Prin HCL nr. 124/2009** o parte din **Terenul 2 a fost trecut in UTR = V 3b partial – spatii verzi pentru agrement – complexe si baze sportive.**
- (5) **Conform Regulament PUG 1999¹, pentru CP 2 "Orice interventie in zona protejata necesita avize de specialitate conform legii"**, iar „*In vederea autorizarii sunt necesare justificari suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice interventie asupra cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientala, ca si pentru amplasarea, configurarea volumetriei si pentru aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari exterioare sau pentru demolarea unor constructii parazitare*”.
- (6) **De asemenea, Conform Regulament PUG 1999², pentru CP 2 se admitea completarea parterului hotelului cu un corp de cladire care sa intoarca o fatada spre traseul pietonal catre monument.**

¹ PUG 1999 - Titlul II- Prescriptii Specifice Pe Zone, Subzone Si Unitati Teritoriale De Referinta - I. Zone Cuprinse In Intravilan – Zona Centrala Situata In Interiorul Perimetrului De Protectie A Valorilor Istorice Si Arhitectural Urbanistice – Generalitati: Caracteristicile Zonei

² PUG 1999 - Titlul II- Prescriptii Specifice Pe Zone, Subzone Si Unitati Teritoriale De Referinta - I. Zone Cuprinse In Intravilan – Zona Centrala Situata In Interiorul Perimetrului De Protectie A Valorilor Istorice Si Arhitectural Urbanistice - Sectiunea I: Utilizare Functionala Articolul 1 - Utilizari Admise



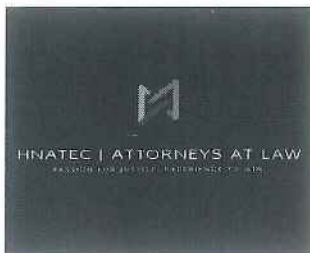
Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, București, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

- (7) CONFORM REGULAMENT PUG 1999³ IN ZONA V 3a SI V 3b ERAU ADMISE CONSTRUCTIILE SI INSTALATIILE SPECIFICE CONFORM PROIECTELOR AVIZATE.
- (8) Asadar, conform PUG 1999, atat Terenul 1, cat si Terenul 2 se aflau in ZONE CONSTRUIBILE.
- (9) Prin HCL nr. 493/2014 s-a aprobat actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca (in cele ce urmeaza „PUG 2014”). Potrivit PUG 2014, atat Terenul 1, cat si Terenul 2 au fost incadrate in UTR = ZCP VA – Zona Construita Protejata – Zona Verde – scuaruri, gradini, parcuri publice.
- (10) Prin HCL nr. 118/01.04.2015 s-a aprobat modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.
- (11) Astfel, la acest moment, ambele terenuri, atat Terenul 1 cat si Terenul 2 sunt incadrate in UTR = ZCP VA – Zona Construita Protejata – Zona Verde – scuaruri, gradini, parcuri publice.
- (12) Subscrisa consider ca HCL NR. 493/2014 si HCL nr. 118/2015 incalca dreptul de proprietate al UNITA cu privire la Terenul 1 si Terenul 2, astfel incat se impune anulara partiala a acestora pentru urmatoarele:

CONSIDERENTE

- (13) Modificarea destinatiei zonei, prin cele 2 Hotarari ale Consiliului Local – HCL NR. 493/2014, respectiv HCL nr. 118/2015 incalca prevederile legale incidente in materia dreptului de proprietate, in conditiile in care anterior zona era construibila, incadrata in CP 2 (Teren 1), respectiv V 3a si V 3b (Teren 2).
- (14) Constitutia Romaniei, in art. 44 alin. (1) si alin. (2), stabileste ca „Dreptul de proprietate, precum si creantele asupra statului, sunt garantate. Continutul si limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privata este garantata si ocrotita in mod legal de lege, indiferent de titular (...)”.
- (15) Legea fundamentala prevede o serie de limitari *in rem*, precum: bunurile care constituie obiect exclusiv al proprietatii publice, exproprierea si nationalizarea, lucrarile de interes general, averea

³ PUG 1999 - Titlul II- Prescriptii Specifice Pe Zone, Subzone Si Unitati Teritoriale De Referinta I. Zone Cuprinse In Intravilan - V – Zona Spatiilor Plantate – Sectiunea I: Utilizare Functionala - Articolul 1 - Utilizari Admise



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

- dobandita licit care nu poate fi confiscata.
- (16) Limitarile *in personam* stabilite prin Constitutie sunt, printre altele si obligatia proprietarului de a respecta normele prevazute de lege sau obiceiul locului referitoare la protectia mediului inconjurator, asigurarea bunici vecinatati si respectarea celorlalte sarcini prevazute de aceste norme pentru proprietar.
- (17) In raport de modalitatea in care Terenul 1 si Terenul 2 au fost incadrate in zona verde, indisponibilizandu-se in mod absolut folosinta efectiva a acestuia **prin restrictiile impuse prin Regulamentul local de urbanism, apreciem ca exista instituita o servitute generala si viitoare.**
- (18) O atare servitute impusa in sarcina UNITA constituie o servitute legala si prezinta importanta in raport de analiza dedicata servitutilor legale si limitarea prevazuta de dispozitiile art. 44 alin. (3) Constitutie potrivit carora „*Nimeni nu poate fi expropriat decat pentru cauza de utilitate publica, stabilita potrivit legii, cu dreapta si prealabila despagubire.*”
- (19) In temeiul art. 7 alin. (1) din Legea nr. 33/1934, reiese ca utilitatea publica se declara de catre Guvern pentru lucrarile de interes national si de catre consiliile judetene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti pentru lucrarile de interes local, pentru situatiile prevazute de art. 6.
- (20) Din informatiile publice pana la acest moment, nu exista nici o decizie a Consiliului Judetean in acest sens si nu rezulta temeiul juridic de instituire a utilitatii publice.
- (21) De asemenea, **nu avem nici o dovada a faptului daca in cauza s-a efectuat cercetarea prealabila reglementata de art. 9 si 10 din legea nr. 33/1994, aspect prealabil obligatoriu declararii utilitatii publice.**
- (22) Prin reglementarea PUG-ului 2014 si a RLU PUG 2014, **prin instituirea zonei verzi Va asupra Terenului 1 si asupra Terenului 2, devine absoluta interdictia UNITA de a construi pe Terenurile ce se afla in proprietatea sa, terenuri care erau/sunt incadrate in categoria Curti-Constructii**, aducandu-se astfel grave atingeri dreptului de proprietate al Societatii.
- (23) Aceste acte administrative incalca asadar si prevederile imperative ale Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, mai exact cele cuprinse in art. 18 alin. (9), forma modificata anterior intrarii in vigoare a PUG 2014, conform carora: „*Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria curti-constructii, terenuri ce se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislatiei.*”
- (24) Este evident ca in ceea ce priveste UNITA, **incadrarea Terenului 1 si Terenului 2, care constituie proprietatea sa, in zona verde Va s-a facut in absenta oricarei proceduri prevazute**



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Bucuresti, 010437
E-mail: office@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998 / +40 745 094 023
Website: www.hnatec.ro

- de lege in acest sens, atata timp cat aceasta zona verde a fost instituita fara procedura prealabila a expropriarii.
- (25) Astfel, prin includerea Terenului 1 si Terenului 2 - proprietate privata - in zona verde cu acces public nelimitat, specific proprietatii publice, s-au incalcat in mod substantial atributele dreptului de proprietate, avand loc o expropriere in fapt, evident, fara prealabila parcurgere a procedurii prevazute de lege pentru validitatea acesteia.
- (26) In prezent, UNITA se afla intr-o imposibilitate de folosire a bunurilor imobile (Terenul 1 si Terenul 2), asa cum prevede art. 555 din Codul Civil adica de a poseda, de a folosi si de a dispune de bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, astfel ca se realizeaza o ingradire excesiva a prerogativelor dreptului de proprietate, echivaland, in esenta, cu o expropriere in fapt, aspect de natura a incalca dispozitiile art. 1 din Primul Protocol aditional al CEDO .
- (27) Asadar, aspectul de nelegalitate a actelor atacate il reprezinta faptul ca proprietatea privata este afectata grav prin lipsirea sa de prerogativa folosintei fara a exista o prealabila despagubire, in conditiile in care terenurile UNITA fiind incadrate in zona de curti - constructii, includerea lor ulterioara intr-o zona verde cu interdictie de construire reprezinta o ingradire a drepturilor fundamentale.

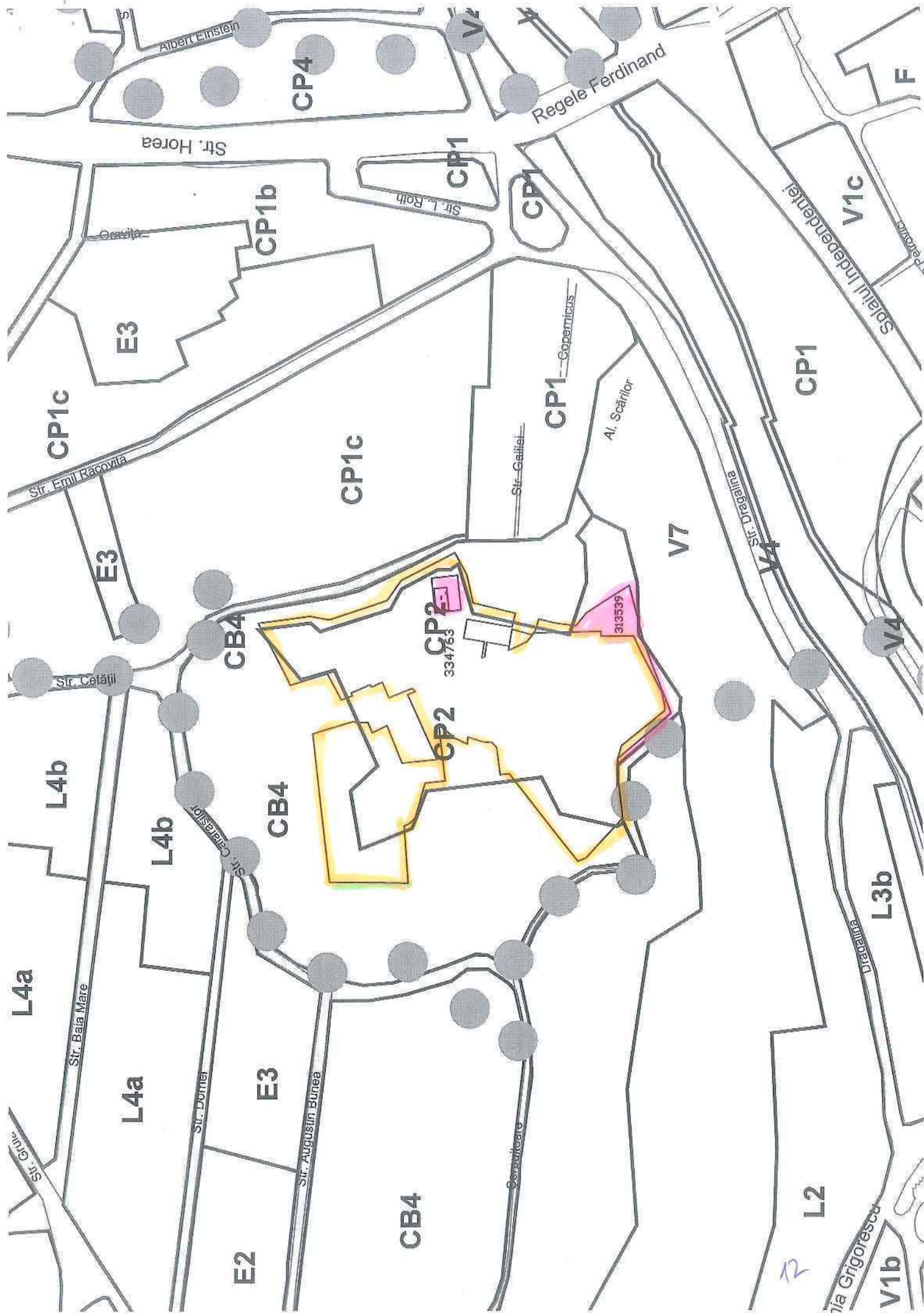
Pentru toate motivele expuse mai sus, consideram ca prin adoptarea actelor administrative atacate, dreptul de proprietate imobiliara al UNITA asupra Terenului 1 si Terenului 2 a fost serios vatamat, vatamare ce nu poate fi inlaturata decat prin anularea actelor administrative in cauza si reincadrarea Terenului 1 si Terenului 2 in UTR-uri corespunzatoare UTR-urilor CP 2, respective V3a, V3b prevazute in vechiul PUG.

Cu stima,

UNITA TURISM HOLDING S.A.

Prin Av. HNATEC Teodor Gabriel







Initial Scale ▾ Scarra 1:1.000

Indagazione Dati

GESTIONARE

309204

336818

318039

309830

314957

ZCP_Va

334763

SZCP_Et

321183

339442

321933

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



13



314957

318039

309830

GESTIONARE



Initial Scale

Scara 1:1000

Reducreaza mara

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Increment P Corp., GEBCO, USG

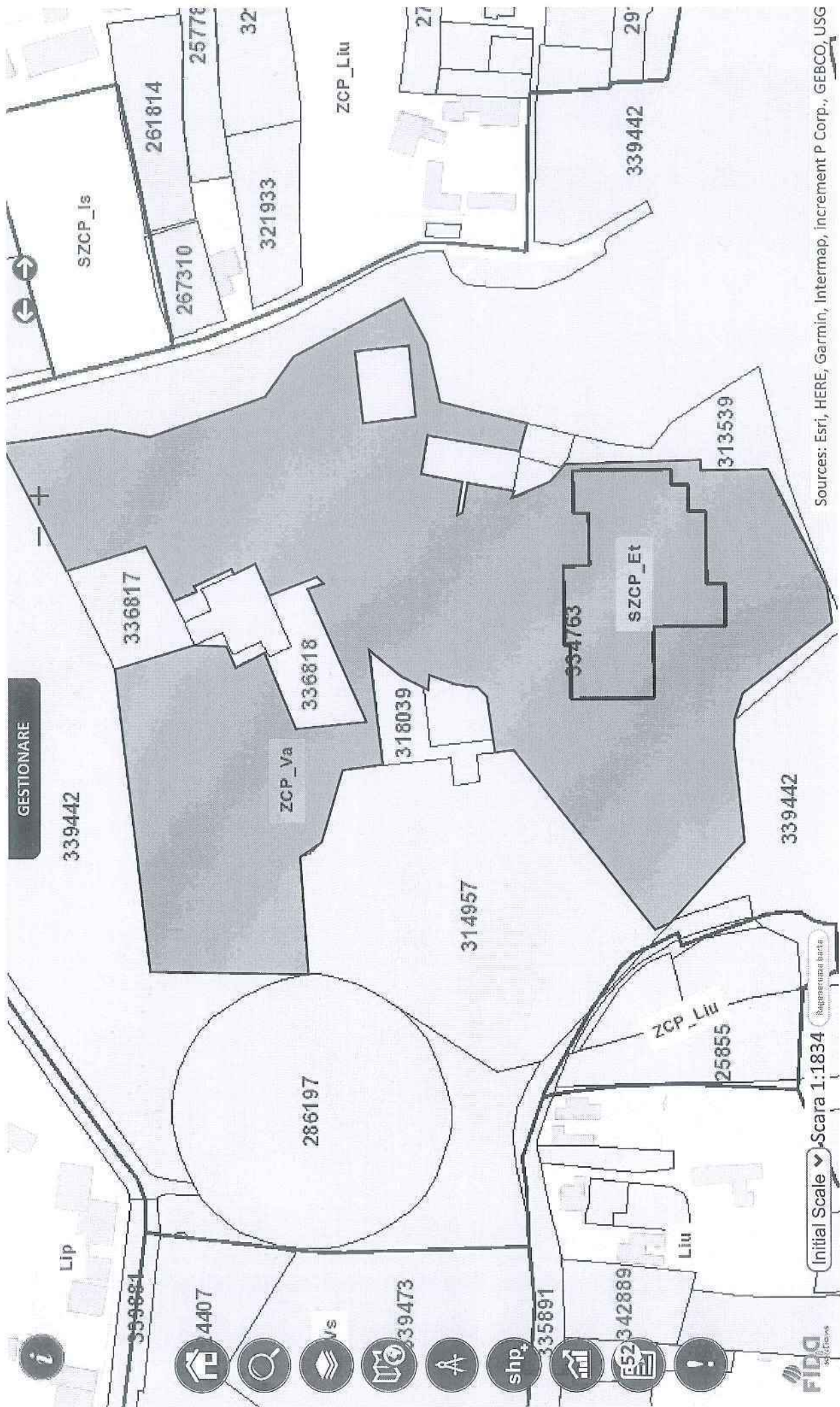
334763

SZCP_Et

313539

ZCP_Va

3394



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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiorbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Direcția Generală de Urbanism
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr.504649/433 din 03.09.2021

CĂTRE,
HNATEC TEODOR GABRIEL
pentru Unita Turism Holding

Referitor la plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 495085 din 30.08.2021 cu privire la schimbarea încadrării funcționale a unor terenuri aflate în proprietatea reclamantilor S.C.Unita Turism Holding S.A vă comunicăm următoarele :

Pentru încadrarea terenurilor situate pe Aleea Stadionului nr.1 înscrise în C.F. 261980, nr. cad. 5717/2 și C.F. 263036, nr.cad.5718 în prevederile P.U.G aprobat cu H.C.L 792/1999 și P.U.G aprobat cu H.C.L nr.493/2014 este necesar să aduceți în completare extrase de carte funciară actualizate la zi.

Precizăm că așa cum rezultă și din aplicația G.I.S care poate fi accesată de pe site -ul primăriei www.primariaclujnapoca.ro secțiunea locuire/GIS, terenurile situate pe Aleea Stadionului nr.1 au suferit o serie de operațiuni cadastrale.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ȘEF BIROU,
ANDREEA MUREȘAN

Consilier ing.Cristina Bartha
1 exemplare

RE: Completare plangere prealabila

Teodor Hnatec

Până la: [strategiiturbare](#)

Atașări: (2) [Se descarcă toate atașările](#)

[image001.png \(76 KO\)](#): [certificat urbanism Sport ~ 1.PDF \(1 MO\)](#) [Se deschide ca pagină Web]

8 septembrie 2021 11:25

Buna ziua dna Bartha,

Multumesc pentru e-mail. Va rog sa aveti in vedere urmatoarele aspecte:

- Am transmis plangerea, adresata Consiliului Local Cluj Napoca, la **singura adresa disponibila** pe website-ul <https://primariaciuclujnapoca.ro/>, unde se mentioneaza foarte clar „Primaria si **Consiliul Local Cluj Napoca**”, iar la date de contact figureaza o singura adresa de e-mail. De altfel, identic am procedat si in cazul plangerii prealabile impotriva HCL 167/2021 a Consiliului Local Cluj Napoca, unde am primit raspunsul la plangere prealabila (e adevarat la distanta de trei luni).
- Nu vedem asadar de ce sa inaintam, inca o data, plangerea prealabila catre Consiliul Local, noi facand deja acest lucru la 30 august 2021. Pe de alta parte, si daca ar fi fost adresata gresit (ceea ce nu este cazul), aveti obligatia legala, potrivit art. 6 indice 1 din OG 26/2002 si Codului European, **sa redirectionati** plangerea noastra prealabila, in termen de maxim 5 zile de la primire.
- In privinta extraselor de carte funciara 1. Plangerea noastra prealabila contine datele de identificare necesare pentru solutionare, dar si 2. aveti posibilitatea, conform comunicarii loiale inter-institutionale, sa accesati baza de date a oficiului de carte funciara.
- Pentru buna regula va atasam certificatul de urbanism, intocmit si semnat si de dna Cristina Bartha, ce se refera la terenul din Aleea Stadionului 1. Nu va exista, din partea noastra, o re--depunere a plangerii prealabile, consideram ca aceasta a fost facuta cu respectarea legii.

Va stau la dispozitie in masura in care sunt necesare informatii suplimentare si / sau clarificari, sens in care ma puteti (si) contacta direct la 0747.075.998

Cu consideratie

Teodor Hnatec

Partener



Adresa: Intrarea Nicolae Iorga, nr. 4, Sector 1, Bucuresti, 010437
E-mail: teodor@hnatec.ro
Telefon: +40 747 075 998
Website: www.hnatec.ro

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 194319 din 1307 2011

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1307 din 1307 2011

în scopul: reamenajare Strand municipal și elaborare PUZ în baza unui aviz prealabil de oportunitate conform Legii nr.242/2009

Ca urmare a Cererii adresate de **APAHIDEAN ALEXANDRU - REPREZ AL SC UNITA TURISM HOLDING SA** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea TIMISOARA, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 194319 din 08.07.2011

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1 sau identificat prin CF nr.262980, CF 263036, nr.cadastral 5717/2, nr.cadastral 5718 și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999 și 515/15.12.2009 PUZ str.Cosbuc și Splaiul Independenței aprobat cu HCL nr. 124/2009; 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 proprietatea SC Unita Turism Holding SA Timisoara.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: strand

UTR=V3b partial

DESTINAȚIA ZONEI conf. P.U.Z.: spații verzi pentru agrement - complexe și baze sportive.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI: construcții și instalații care vor asigura funcționarea complexelor sportive, posturi trafo, rezervoare de stocare a caldurii

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

UTR=V3a partial

DESTINAȚIA conf. P.U.G.: spații verzi pentru agrement; baze de agrement, parcuri de distracții

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI: nu este cazul

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Încadrare în zona de impozitare fiscală 'A', conform H.C.L.nr.715/2000 modificată cu H.C.L.nr.209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = V3b conf.PUZ

POT max = 21,57 %

CUT max = 0,59 - conform PUZ

Art. 4 CARACTERISTICILE PARCELEI : dimensiunile minime ale parcelelor vor fi de 10.000 mp

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT : retrageri minime de 5 metri de la aliniament

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR : retrageri minime de 20 de metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ : distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 10 metri

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: circulațiile din zona sunt rezervate pietonilor și biciclistilor , pentru autovehicule există latura de est și vest , iar la nord există linia de tramvai între partea pietonală și strada accesibile la obiectivele existente sau noi se vor realiza dinspre străzile de pe cele trei laturi

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: staționarea autovehiculelor se va realiza în parkingurile de la subsolul clădirilor

se interzice staționarea autovehiculelor la nivelul solului, cu excepția vehiculelor de salvare și pompieri staționarea autovehiculelor se va realiza în parkingurile de la subsolul clădirilor , se interzice

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+25 adică 26 nivele

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR : conform studiilor de specialitate avizate conform LEGII;c

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

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE : toate spațiile libere care nu sunt delimitate vor fi plantate cu arbori și gazon

Art. 14 IMPREJMUIRILE: construcțiile propuse nu vor avea împrejurimi

UTR = V3a parțial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTĂ :

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, Legea nr.242 din 23.06.2009, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. D.T.A.C. se va întocmi, semna, verifica și aviza conform legislației în vigoare.

3. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnături, ștampile și tabelul cu indicatori, în original.

Tabelul cu indicatori va conține și modul de calcul al POT și CUT, conform Legii 242/2009.

4. Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.

5. Se va respecta Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei conform Anexei 1 la avizul CTATU nr.6943/2006 aprobat cu H.C.L.nr.539/2006 .

6. Întrucât propunerea de construire centru sportiv și de afaceri nu respecta prevederile Planului Urbanistic Zonal str.Cosbuc și Splaiul Independenței aprobat cu HCL nr. 124/2009 , cu privire la coeficientul de utilizare a terenului maxim admis se va elabora PUZ în baza unui aviz prealabil de oportunitate conform Legii nr.242/2009.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: reamenajare Strand municipal și elaborare PUZ în baza unui aviz prealabil de oportunitate conform Legii nr.242/2009

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 9B

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Inspectoratul Teritorial in Constructii Nord-Vest (daca este cazul)

d.4) studii de specialitate:
expertiza tehnica (daca este cazul)

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 ex în original)
g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizația de construire
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz la rampa Pata-Rat

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
SORIN APOSTU

Arhitect-șef,
Ligia Subțirica

Secretar,
Aurora Tarmure

Director executiv,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: 125,78 lei, conform Chitanței nr 2519667 din 08.07.2011

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

Șef serviciu,
Adina Mîțrea

Întocmit
Cristina Bartha

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

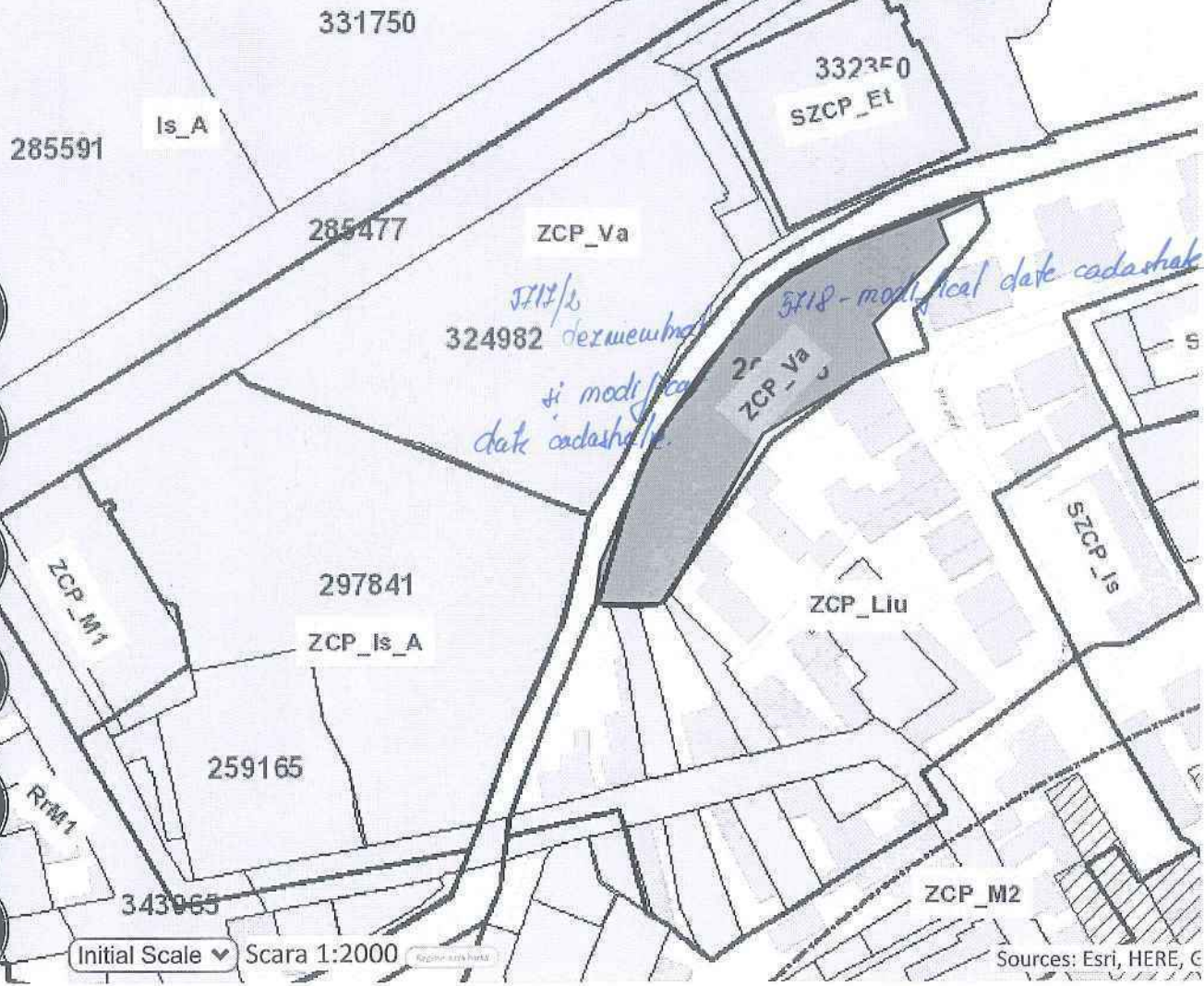
**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

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, _____

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct.
Șef serviciu,



-
-
-
-
-
-
-
-
-

Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
str. George Coșbuc – Splaiul independenței – str. Uzinei Electrice

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - str. George Coșbuc – Splaiul independenței – str. Uzinei Electrice** - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 15099 din 03.03.2009 al Direcției urbanism și dezvoltare urbană prin care se propune aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - str. George Coșbuc – Splaiul independenței – str. Uzinei Electrice**, beneficiari: Consiliul județean Cluj și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 156805/100433 din 18.09.2008, aprobat de Consiliul local prin Hotărârea nr. 404/2008, precum și avizul favorabil nr. 15099/52 din 22.01.2009 ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - str. George Coșbuc – Splaiul independenței – str. Uzinei Electrice**, beneficiari: Consiliul județean Cluj și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin P.U.Z. se menține și se nuanțează reglementările pentru încadrarea funcțională UTR = V3b, cu indicii urbanistici; POT max. = 21,57 și CUT max. = 0,59.

Aspectele legate de circulații sunt rezolvate în baza studiului de circulație întocmit de S.C. Search Corporation S.A. și a studiului de trafic.

Capacitățile prevăzute pentru stadion (cca 35.000 locuri) și sala polivalentă (cca 6.000 locuri), și amenajările aferente vor asigura condițiile specifice de participare la competiții sportive de nivel național și internațional. Alăturat acestora va fi amplasată și o clădire multietajată, pentru servicii/dotări anexe de profil sportiv și conexe, al cărei regim de înălțime va fi avizat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română la faza de autorizare.

Parcarea auto aferentă funcțiunilor (necesar 800 locuri) se va rezolva atât în parkinguri subterane sau sub gradenele stadionului, dar și pe platforme la nivel.

Suprafața de spații verzi: $S = 37.036$ m.p. (29,99%).

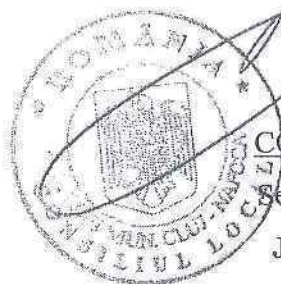
Se stabilește perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului P.U.G.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 15099/52 din 22.01.2009.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Jr. Radu-Marin Moisin



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Harmure

Nr. 124 din 17 martie 2009

(Hotărârea a fost adoptată cu 26 voturi)

