

Nr. 688898/43 din 20.12.2021

1-311-

38/18.01.2022



INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Fărcaș Gabriel, înregistrată sub nr. 688898 din 10.12.2021

Prin Plângerea prealabilă formulată de Fărcaș Gabriel împotriva H.C.L. nr. 493/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului, înregistrată sub nr. de mai sus, solicită modificarea în parte a Planului Urbanistic General, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului situat în zona Făget, str. Ferigii nr. 9, în suprafață de 819 mp. înscris în CF nr. 339344, cu nr. cad. 339344 și schimbarea încadrării funcționale din UTR Vp = zonă verde - păduri în intravilan într-o încadrare care să permită construirea de locuințe.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul din str. Ferigii nr. 9, înscris în CF nr. 339344, cu nr. cad. 339344, cu suprafața de 819 mp., este încadrat prin PUG 2014 în UTR CF nr. 339344, cu nr. cad. 339344. Zona este formată din terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională UTR Vp.

Pentru parcelele situate pe str. Ferigii a fost întocmită documentația PUD Făgetului - case de vacanță, aprobat prin HCL nr. 658/2006. Documentația PUD a fost valabilă în perioada emiterii Certificatului de urbanism nr. 1588/2015 dar și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, conform H.C.L. nr. 493/2014, art. 3: „*Perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire.*”

Certificatului de urbanism nr. 1588/2015 a fost emis pentru alipire parcele și construire casa de vacanță conform PUD aprobat și a avut termen de valabilitate de 12 luni.

În vechiul PUG terenul era încadrat în UTR V6 = păduri de agrement, astfel nu se poate considera că actuala încadrare sau actualele reglementări ar produce vreun prejudiciu solicitantului. Terenul a fost achiziționat de acesta în anul 2018, dată când documentația PUD Făgetului - case de vacanță, aprobat prin HCL nr. 658/2006 și-a încetat valabilitatea.

Dacă în vechiul PUG a existat încadrarea funcțională „case de vacanță” - UTR B2, în PUG 2014 această funcțiune nu mai există.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței reclamantului, 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.

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, în ceea ce privește solicitarea de modificarea parțială a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării funcționale din UTR Vp = zonă verde - păduri în intravilan într-o încadrare care să permită construirea de locuințe, pentru terenul din str. Ferigii nr. 9, înscris în CF nr. 339344, cu nr. cad. 339344, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile și menținerea reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreia Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



43-100/ + 305 (mureş)
10.12.2021
Către

433
C

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ

PRODAN GINA MIHAELA – CABINET DE AVOCAT

400317 Cluj-Napoca, Prof. T Ciortea nr. 42 / 58 e-mail: mihaela.prodan@avocaturacluj.ro tel: 0040-747110704

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
10. DEC. 2021
Nr. 688898/3

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA URBANISM

Subsemnatul FĂRCAȘ GABRIEL, domiciliat în mun. Reghin, jud. Mureș, având CNP _____ cu domiciliul procesual ales în vederea efectuării oricăror comunicări legate de prezenta procedură la punctul de lucru al reprezentantei mele avocat Prodan Gina-Mihaela, din Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.112, bloc G2, etaj I, ap.21, jud Cluj, prin avocat PRODAN GINA-MIHAELA, cu împuternicire avocatiala anexată,

formulez prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493 din data de 22 decembrie 2014 prin care a fost aprobată documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca" și Regulamentul Local de Urbanism

și prin care vă solicit revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493 din data de 22 decembrie 2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului intravilan situat în mun. Cluj-Napoca, str. Ferigii nr.9, jud. Cluj, în suprafață de 819 mp, evidențiat în CF nr.339344 Cluj-Napoca având nr.cadastral 339344, proprietatea subsemnatului în cotă de 1/1, bun propriu și schimbarea încadrării funcționale a acestui teren din UTR=Vp – zonă verde-păduri în intravilan într-o încadrare funcțională care să permită construirea de locuințe.

MOTIVE

În fapt, subsemnatul sunt proprietarul imobilului teren intravilan situat în mun. Cluj-Napoca, str. Ferigii nr.9, jud. Cluj, în suprafață de 819 mp, evidențiat în CF nr.339344 Cluj-Napoca având nr.cadastral 339344, categoria de folosință pădure, conform înscrierilor din CF, teren pe care l-am dobândit prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat de notar public Rusu Manuela sub nr. 220/06.02.2018.

În conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr.493/22.12.2014 terenul proprietatea subsemnatului, mai sus-descriis, este încadrat în UTR=Vp- ZONA VERDE-PĂDURI ÎN INTRAVILAN.

Regulamentul local de urbanism stabilește caracterul zonei în care este încadrat acest teren ca fiind teren împădurit, situat în intravilan, introdus prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte de revizuirea Codului silvic în anul 2008, cu mențiunea că este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

În realitate, terenul subsemnatului, încadrat în UTR=Vp, este poziționat între str. Ferigii și str. Aleea Ursului, având vecinătăți construite și cadastrate.

După cum se poate lesne observa din planul de încadrare în zonă pe care îl atașăm prezentei plângeri, aceasta este o zonă urbanizată, încheată din punct de vedere al dezvoltării urbane, fezabilă pentru a deveni o parcelă constructibilă, cu atât mai mult cu cât în zonă sunt deja imobile edificate, înregistrate cadastral.

Totodată, arăt faptul că, prin Certificatul de urbanism nr.1588/17.04.2015 eliberat în scopul: alipire parcele și construire casă de vacanță, Primăria mun. Cluj-Napoca a permis construirea pe acest teren.

De asemenea, în cadrul ședinței din 06.07.2006 Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca a avizat documentația pentru realizarea unei case de vacanțe pe parcela în cauză, iar prin HCL nr.658/10.10.2006, Consiliul local al mun. Cluj-Napoca a aprobat Planul urbanistic de detaliu pentru edificarea casei de vacanță pe parcela în cauză.

Ca atare, având în vedere faptul că situația reală a zonei este cu totul alta, fiind vorba în realitate de o zonă urbanizată, fiind edificate imobile care sunt și înregistrate cadastral, un eventual refuz al schimbării încadrării funcționale a terenului proprietatea subsemnatului într-o încadrare funcțională care să permită construirea de locuințe nu ar reprezenta decât o încălcare a dreptului de proprietate privată al subsemnatului, prin îngrădirea atributelor de folosință și dispoziție și, totodată, o discriminare în raport cu ceilalți vecini ai subsemnatului care și-au edificat imobile și le-au cadastrat, deși terenul proprietatea acestora are același regim juridic.

Încadrarea terenului proprietatea subsemnatului în UTR=Vp nu reflectă realitatea, clasificarea acestui teren ca având categorie de folosință pădure fiind realizată doar cu scopul de a crea o aparență falsă cu privire la îndeplinirea de către autoritatea administrației publice locale a obligației de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 mp/locuitor, astfel cum prevăd dispozițiile art.II alin.1 din OUG nr.114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului.

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.493/22.12.2014 terenul proprietatea subsemnatului a devenit un teren neconstruibil din punct de vedere locativ, fiindu-mi încălcat dreptului de proprietate privată în condițiile în care statul de drept are ca temei protecția fundamentală a proprietății, crearea sentimentului de încredere al cetățeanului că proprietatea sa este apărată în fața abuzului oricărei persoane.

În conformitate cu dispozițiile art. 44 din Constituția României, alin.1, *dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*, iar potrivit alin.2 *proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.*

ART. 555 Cod civil. Conținutul dreptului de proprietate privată

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

(2) În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.

ART. 556 Cod civil. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege.

(2) Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

(3) Exercițarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voința proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege

În mod evident, subsemnatul nu pot să-mi exercit nici atributul de dispoziție, nici atributul de folosință, atribute pe care mi le conferă dreptul de proprietate. Subsemnatul nu pot dispune de terenul proprietatea mea, respectiv nu pot edifica construcții și nu pot folosi terenul conform naturii și destinației sale reale (așa cum am arătat vorbim de o zonă urbanizată, cu imobile edificate și cadastrate). Astfel, deși dreptul meu de proprietate este golit de atributele de dispoziție și folosință, în sarcina subsemnatului rămâne doar obligația de a achita impozit pentru acest imobil.

Anterior aprobării PUG prin hotărârea atacată, au existat hotărâri de consiliu local prin care au fost aprobate reglementări urbanistice pentru zona Făget care au permis edificarea de construcții, case de vacanță, cabane etc, spre deosebire de reglementarea actuală care interzice acest lucru. În mod evident, aceste modificări/intervenții realizate nejustificat și nefundamentat, generează o gravă insecuritate juridică, respectiv o atingere a încrederii legitime.

Ca atare, chiar dacă vorbim de un teren care potrivit evidențelor de carte funciară are categoria de folosință pădure, această categorie de folosință nu mai corespunde realității, în condițiile în care pe terenuri învecinate cu terenul subsemnatului și cu aceeași categorie de folosință de "pădure" sunt edificate construcții cu destinația de locuințe și care sunt evidențiate cadastral și în condițiile în care terenul este situat în intravilan mun. Cluj-Napoca, zona fiind urbanizată.

Având în vedere temeiurile de fapt și de drept invocate anterior, ținând seama de situația reală a cvartalului în care este situat terenul, efectele urbanizării, documentațiile de urbanism aprobate până acum, hotărârile de consiliu local anterioare cu privire la zonă, continua dezvoltare a orașului și nevoia crescândă de spații locative, se impune ca și terenul proprietatea subsemnatului să beneficieze de o încadrare funcțională care să permită edificarea de construcții.

Pentru toate aceste motive, vă solicit să admiteți plângerea așa cum a fost formulată.

În probațiune, anexăm prezentei plângeri: împuternicire avocațială, copie CI, copie extras CF 339344 Cluj-Napoca, copie încheiere CF nr.17710/26.01.2021, copie plan de încadrare în google maps, PUG, cadastru, copie plan de amplasament, copie aviz+HCL PUD 2006+ plan reglementări urbanistice, copie certificat de urbanism nr.1588/17.04.2015.

În drept, invoc dispozițiile art.7 alin.1 și alin.1¹ din Legea nr.554/2004, dispozițiile art.44 Constituția României, dispozițiile art.555-556 Cod civil.

Cu stimă,
prin avocat **PRODAN GINA-MIHAELA**





Cabinet de Avocat – Prodan Gina-Mihaela
Cluj-Napoca, str.Prof. Tudor Ciortea nr.42/58
e-mail: mihaela.prodan@avocaturacluj.ro
tel: 0747.110.704

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 102

Doamna avocat **PRODAN GINA-MIHAELA** se împuternicește de către clientul **FĂRCAȘ GABRIEL**, în baza contractului de asistență juridică nr. 102 din 11.10.2021, să exercite următoarele activități: **consultanță juridică, redactare plângere prealabilă către Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca cu solicitarea de revocare parțială a HCL 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului evidențiat în CF 339344, proprietatea clientului și cu solicitarea de schimbare a încadrării funcționale a acestui teren din UTR-Vp într-o încadrare funcțională care să permită edificarea de construcții, semnare plângere prealabilă, înregistrare plângere la Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca**

Data 11.10.2021

CLIENT/REPREZENTANT,

.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
Cabinet de avocat – Prodan Gina-Mihaela
prin avocat,

.....


ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA



CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD

CARTE D'IDENTITE

SERIA

CNP

Nume/Nom/Last name

FARCAS

Prenume/Prenom/First name

GABRIEL

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.MS Mun.Târgu Mureș

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.MS Mun.Reghin

Sex/Sexe/Sex
M

Valabilitate/Validite/Validity
19.05.20-22.04.2030

MS



522

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Reghin



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 339344 Cluj-Napoca

Nr. cerere	17710
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Ferigii, Nr. 9, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339344	819	Neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
17710 / 26/01/2021		
Act Notarial nr. 91, din 25/01/2021 emis de Straut Maria Codruta;		
B1	Se infiinteaza cf. 339344 a imobilului cu nr. cad. 339344/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.316180\cf.316180; -- nr.cad.316194\cf.316194;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE NR.220, din 06/02/2018 emis de Rusu Manuela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și alipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FARCAȘ GABRIEL , bun propriu	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316180/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 21677 din 07/02/2018;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339344	819	Neimprejmuit

* 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	padure	DA	819	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.754
2	3	25.351
3	4	19.876
4	5	10.123
5	6	28.033
6	7	10.11

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	20.671

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2021000065/26-01-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
04-02-2021

Asistent Registrator,
CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100095961332

Incheiere Nr. 17710 / 26-01-2021



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

Dosarul nr. 17710 / 26-01-2021

INCHEIERE Nr. 17710**Registrator:** GABRIELA BUTNARU**Asistent:** CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

Asupra cererii introduse de FARCAȘ GABRIEL domiciliat în Loc. Reghin, Str Dedradului, Nr. 55, Jud. Mures privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.REFERAT DE ADMITERE NR. 95111/28-04-2020 emis de OCPI CLUJ;

-Act Notarial nr.91/25-01-2021 emis de Straut Maria Codruta;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.2021000065/26-01-2021 în suma de 60

pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 316180, înscris în cartea funciara 316180 UAT Cluj-Napoca având proprietarii: FARCAȘ GABRIEL în cota de 1/1 de sub B.3;

- imobilul cu nr. cadastral 316194, înscris în cartea funciara 316194 UAT Cluj-Napoca având proprietarii: FARCAȘ GABRIEL în cota de 1/1 de sub B.4;

- Se înființează cf. 339344 a imobilului cu nr. cad. 339344/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:

-- nr.cad.316180\cf.316180;

-- nr.cad.316194\cf.316194;

asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 339344 UAT Cluj-Napoca;

- Se sistează cartea funciara 316180 a imobilului cu numărul cadastral 316180/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 339344/Cluj-Napoca asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 316180 UAT Cluj-Napoca;

- Se sistează cartea funciara 316194 a imobilului cu numărul cadastral 316194/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 339344/Cluj-Napoca asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 316194 UAT Cluj-Napoca;

- Se radiază notărilor de sub B 5 și B 8. asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 339344 UAT Cluj-Napoca;

Prezenta se va comunica părților:

FARCAȘ GABRIEL, prin notar public Straut Maria Codruta

STRAUT MARIA CODRUTA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

05-02-2021

Registrator,

GABRIELA BUTNARU

Asistent Registrator,

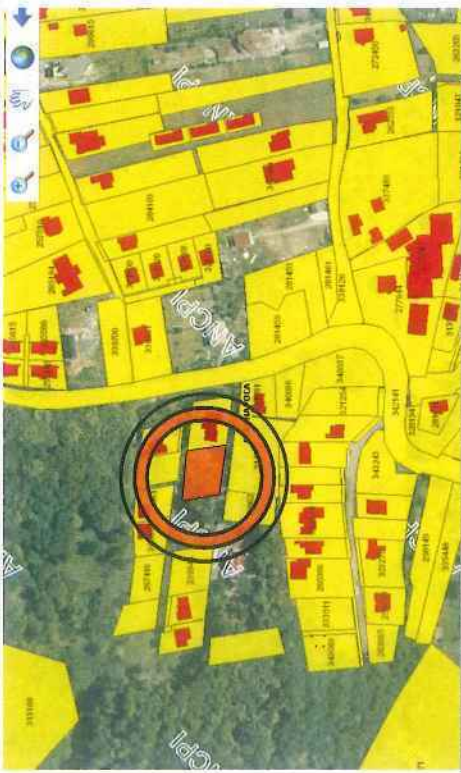
CARLA CORINA TODORAN
PESCARUS

Gabriela-

Emiliana Butnaru

Semnat digital de
Gabriela-Emiliana Butnaru
Data: 2021.02.05 10:37:05
+0200'

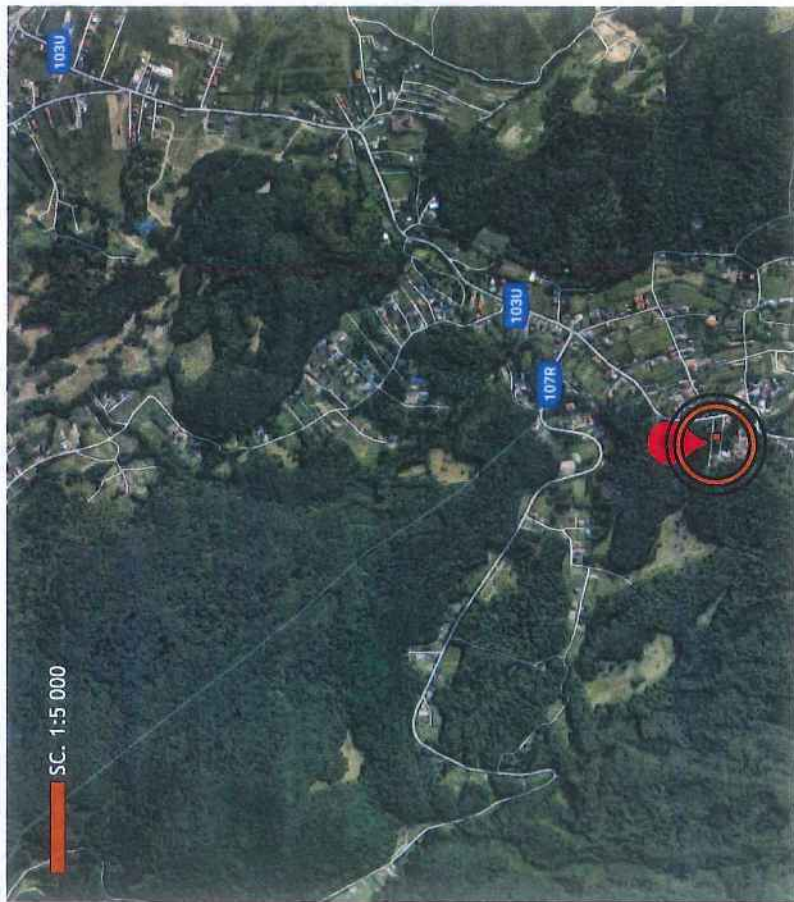
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SURSA HARTA ANCPPI SC. 1:5 000



PLAN DE INCADRARE IN ZONA - SURSA GOOGLE MAPS SC. 1:10 000



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE - SURSA GOOGLE MAPS



PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI LOCALITATE SC. 1:10 000



OFICIUL ARHITECTURAL
DE COMANDA
7635
Sergiu Marian
TIRZIU
Adresa de contact de servicii



OFICIUL ARHITECTURAL
DE COMANDA
7635
Sergiu Marian
TIRZIU
Adresa de contact de servicii

ECHIPA DE PROIECTARE
arh. Sergiu Tirziu
arh. Andra Iles

VERIFICAT
arh. Sergiu Tirziu

SF PROIECT
arh. Sergiu Tirziu
0727 769 060

Proiect nr. 35/2021
Faza: sistem actualizare
PUG
Scara: 1:5000, 1:10000
Data: MAI 2021
Planasa nr. 01/A

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI LOCALITATE

Amplasamentul este situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului județean nr. 107R, în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului județean nr. 107R.

Adresa actualizare PUG

ADRESA INVESTITIEI
loc. Ciuj Napoca, str. Ferigii,
nr. 9, Jud. Cluj

BENEFICIAR
Farcas Gabriel
str. Decebalului, nr. 14, mm. Fergu Mare, Jud. Cluj

CF 339344



INVENTAR DE COORDONATE

- SISTEM STEREO 70 -

Nr. pct.	Y	X	Z
01	391042.660	580805.949	588.072
1	391067.463	580779.669	590.555
2	391055.717	580781.138	589.890
3	391055.404	580781.061	589.912
4	391067.615	580781.521	590.505
5	391055.928	580783.263	589.818
6	391064.583	580784.394	590.312
7	391067.818	580783.549	590.448
8	391056.490	580784.950	589.787
9	391057.091	580785.316	589.917
10	391048.334	580782.114	589.279
11	391049.385	580784.051	589.313
12	391076.644	580778.457	591.077
13	391076.649	580778.527	591.067
14	391049.768	580785.987	589.282
15	391076.874	580780.472	591.019
16	391050.527	580787.220	589.477
17	391055.914	580792.108	589.684
18	391046.430	580786.100	589.282
19	391054.974	580792.256	589.730
20	391046.755	580789.517	588.887
21	391050.674	580792.397	589.408
22	391049.263	580792.138	589.133
23	391049.583	580794.257	589.139
24	391041.596	580789.305	588.422
25	391038.003	580783.458	588.258
26	391037.196	580783.494	588.154
27	391042.147	580792.253	588.439
28	391054.411	580801.239	589.418
29	391049.777	580799.787	589.122
30	391034.282	580784.199	587.866
31	391041.121	580797.080	588.256
32	391029.471	580784.528	587.387
33	391029.458	580786.271	587.385
34	391029.414	580788.167	587.334
35	391034.543	580796.774	587.536
36	391027.825	580788.599	587.299
37	391027.973	580789.697	587.196
38	391030.042	580793.498	587.285
39	391027.385	580788.699	587.375
40	391026.763	580787.971	587.080

Nr. pct.	Y	X	Z
41	391026.690	580788.370	587.339
42	391065.514	580811.122	589.954
43	391023.804	580784.981	586.852
44	391060.567	580812.744	589.523
45	391052.120	580812.640	588.688
46	391052.401	580812.873	588.702
47	391060.443	580814.179	589.469
48	391021.508	580784.226	586.612
49	391049.992	580813.788	588.420
50	391060.608	580815.532	589.403
51	391020.550	580785.091	586.522
52	391020.767	580786.491	586.512
53	391020.722	580788.085	586.559
54	391050.182	580815.275	588.399
55	391060.484	580816.756	589.275
56	391026.184	580799.369	586.869
57	391033.448	580807.302	587.239
58	391050.436	580816.503	588.352
59	391019.584	580789.186	586.420
60	391042.070	580813.740	587.889
61	391050.773	580817.798	588.253
62	391036.253	580814.863	587.079
63	391036.615	580816.073	587.166
64	391036.993	580817.362	587.181
65	391030.216	580815.599	586.440
66	391030.207	580817.033	586.498
67	391030.287	580818.196	586.413
68	391030.433	580819.695	586.099
69	391023.121	580815.943	585.753
70	391022.541	580816.742	585.756
71	391021.520	580816.000	585.753
72	391023.104	580818.012	585.778
73	391023.220	580818.974	585.754
74	391016.478	580816.723	585.255
75	391020.605	580820.641	585.434
76	391016.266	580817.499	585.155
77	391016.340	580818.733	585.092
78	391020.052	580823.042	584.722
79	391016.591	580819.960	585.021



Judetul CLUJ
Unitatea Administrativ Teritorială: Cluj-Napoca
Cod SIRSUP : 54984

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI
- SISTEM STEREO 70 -

Puncte de contur

Nr. pct.	Y	X	Z
71	391021.520	580816.000	585.753
60	391042.070	580813.740	587.889
45	391052.120	580812.640	588.688
8	391056.490	580784.950	589.787
18	391046.430	580786.100	589.282
41	391026.690	580788.370	587.339

Suprafata calculata
S=819.175mp

SC TEODOL SRL
SERIA RO-B-J
NR. 103 / CLASA III



BRASOVEAN ADRIAN
SERIA RO-MS-F
NR. 0164 / CATEGORIA B



PLAN DE SITUATIE (intravilan)

scara 1:500

Sistem de proiectie:

STEREO 70

Sistem de referinta - cote:

Marea Neagra 1975

Judetul Cluj

Teritoriul adm.: Cluj-Napoca

Adresa imobilului: Mun. Cluj-Napoca

Str. Ferigii, nr. 9

Nr. cadastral al bunului imobil: 339344

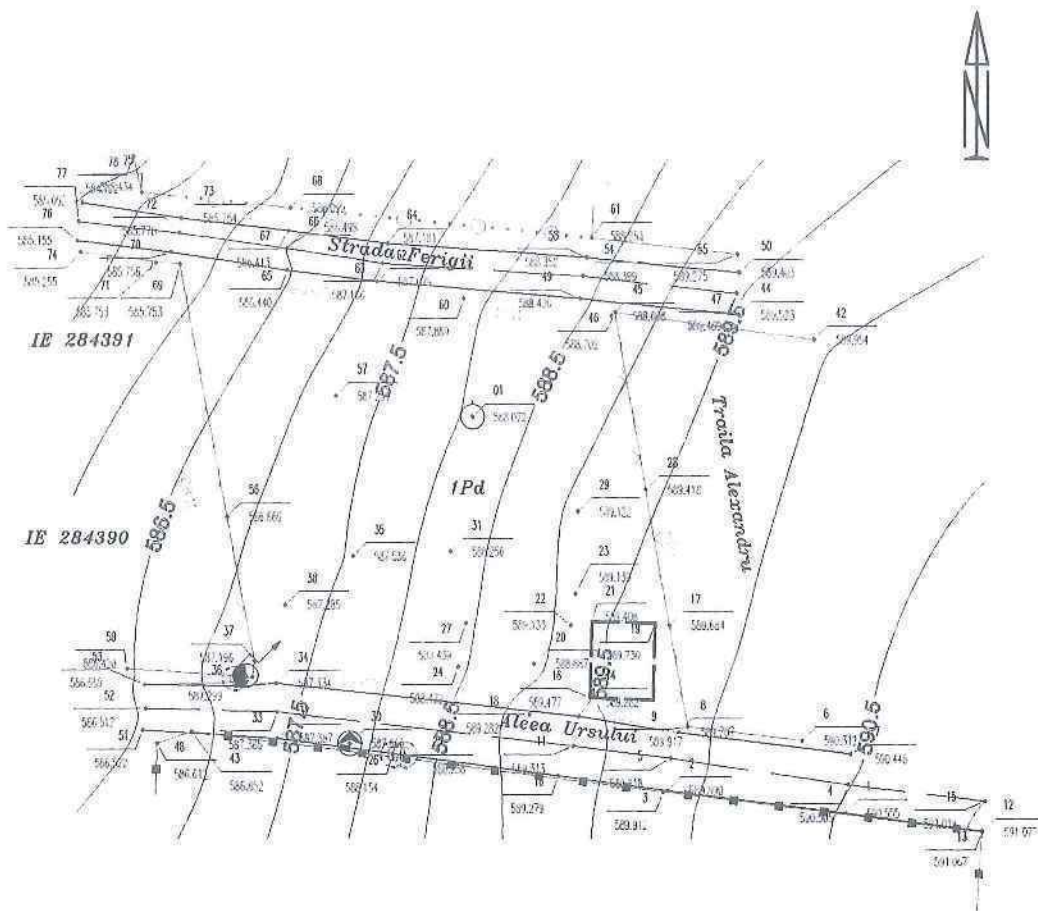
Numele si prenumele proprietarului:

Farcas Gabriel

Adresa: Mun. Reghin, Str. Dedradului

nr. 55

Judetul Mures



Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

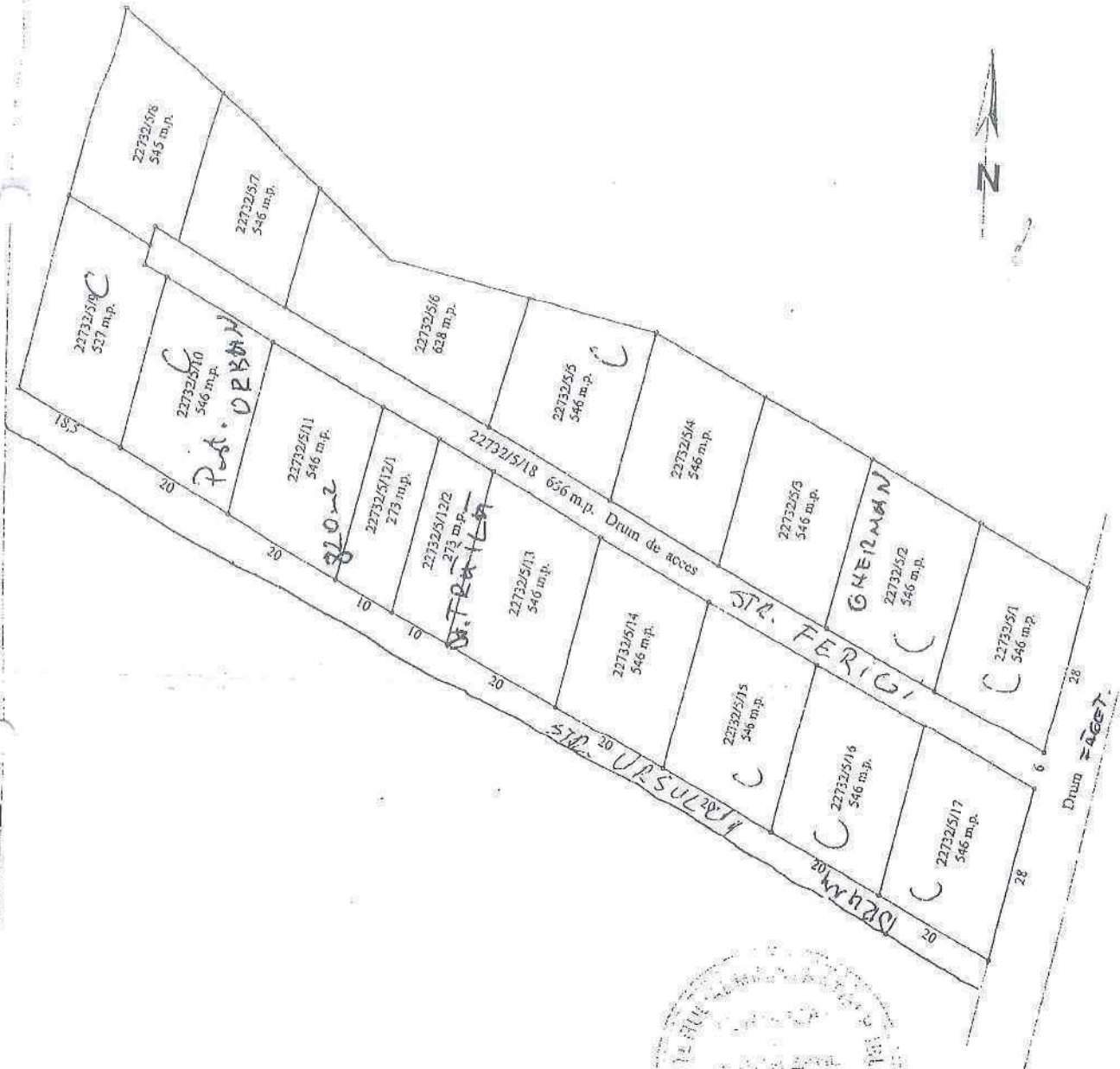


Data : 05.05.2021

str: COLONIA FAGET 16.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1.000

B. SITUATIA DUPA PARCELARE:



INTOCMIT: ING. VIOREL GABOR
DATA : 09.11.2004

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 95401 din 17.04.2015

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1538 din 17.04.2015
în scopul: alipire parcele și construire casa de vacanța

Ca urmare a Cererii adresate de CUIBUS LIVIU cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, e-mail _____ înregistrată la nr. 95401 din 10.03.2015.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Ferigii nr. 9 număr CF 296664, 298311, număr topografic/cadastral 22732/5/11, 22732/5/12/1, sau identificat prin plan de situație.

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.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități teritoriale de Referință și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituții de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință) Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) -zona cu risc mare de alunecari unde se impune expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - padure
Destinația zonei: Zona verde - păduri în intravilan
CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement - Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni - parcuri cu funcțiuni complexe.
S_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) și un PUD. Tema de proiectare va fi avizată în prealabil de către CTATU.

CUT = 0

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

S_VPfp/ps - Subzonă de pășuni / fâneațe în interiorul zonelor împădurite

CUT = 0

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu e cazul.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement.

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

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

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

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

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

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/DESFĂȘINȚARE 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:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

- H.C.L. nr. pentru P.U.D.

- Primarie - Direcția tehnică - Serviciul siguranței circulației urbane și rețele edilitare

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

- documentație topografică însoțită de procesul verbal pentru scopul solicitat
- plan reglementari P.U.D. cu viza secretariat C.T.A.T.U.
- studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizația de construire
- pentru foraje geo
- pentru organizare șantier
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz - se va prezenta și contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deseuri provenite din construcții și demolari (Ordin nr. 110/2007 - M.O. nr. 550/2007)

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

Primar
EMIL BOG

Arhitect-șef,
Liga Subțirica



Secretar,
Aurora Rosca

Director executiv,
Corina Ciuban

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Calea Moșilor nr.3. Telefon 59 60 30/ Fax 59 25 66

Nr. 52281/43/6.07.2006

CĂTRE,

HICA ILEANA

6.07.2006;

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința din data de
Analizând documentația prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile
Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
Acordă pentru lucrarea: PUD – Casă de vacanță, str. Făgetului, Colonia Făget.

AVIZ

Se avizează documentația prezentată pentru realizarea unei case de vacanță P+M, cu acces
din alea carosabilă aflată în coproprietate, de 8 m lățime (7 m carosabil plus trotuar).

Amplasarea construcției se face la 5 m de la traseul aleii și la 17,5 m din axul str.
Făgetului, conform P.U.Z. Făget aprobat cu H.C.L. 226/1999.

Lateral se rezervă min. 3 m, iar posterior min. 5 m.

Ocuparea terenului: POT = 17,7 %, CUT = 0,35.

Se înscriu în valorile maxime: POT max = 20 %, CUT max = 0,4.

Se va face racordarea la utilitățile existente, iar canalizarea se rezolvă prin ministație
ecologică. Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 349/23.05.2006 privind construirea în Colonia Făget.

În vederea autorizării se va opera dezmembrarea suprafeței necesare pentru regularizarea
drumului.

Beneficiarul lucrării : HICA ILEANA
Certificat de Urbanism :

PREȘEDINTE,
PRIMĂR,
EMIL BOC

E. Boc

ARHITECT ȘEF,
Dr. arh. ADRIAN IANCU

SECRETARIAT,
Arh. DOINA ZAHARIA
Ing. DOINA TRIPON

Achitat taxa de 10 lei conform chitanța nr.....din.....
3ex.DZ/CF

NOTĂ: În vederea aprobării P.U.D. în Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cererea și documentația vor fi
însoțite de avizele și acordurile prevăzute de legislație:

- gestionarii rețelelor edilitare: - R.A.J.A.C., S.C. ELECTRICA S.A., S.C. DISTRIGAZ
- Direcția de Sănătate Publică al Județului Cluj
- Agenția Națională de Cadastru, Geodezie și Publicitate Imobiliară
- anunț de inițiere și consultarea populației pentru studiu de urbanism

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
pentru casă de vacanță P+M
str. Făgetului - Colonia Făget

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M,
str. Făgetului - Colonia Făget - proiect din inițiativa primarului;
Analizând Referatul nr. 67362/ 43/04.09.2006 al Direcției urbanism prin care se propune
aprobarea P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M, str. Făgetului - Colonia Făget, beneficiară Hica
Ileana;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.
52281/6992/06.07.2006, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
modificată;

Potrivit dispozițiilor art. 38 pct. 5 lit."c", 40 al. 1 și 46 din Legea nr. 215/2001 a
administrației publice locale, modificată și completată,

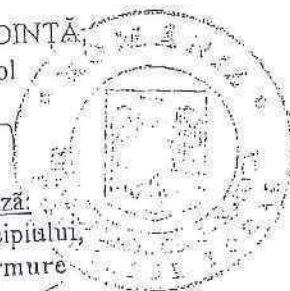
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru casă de vacanță, P+M, str.
Făgetului - Colonia Făget, beneficiară Hica Ileana, prin care se reglementează amplasarea,
regimul de înălțime, parcare/gararea auto, indicii de ocupare a terenului POT = 17,7 % și CUT = 0,35
ADC/mp. teren, precum și avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.
52281/6992/06.07.2006.

Art. 2. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dr. Ing. Pálfi Carol

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Tărmure



Nr. 658 din 10 octombrie 2006
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 95401 din 17.04.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1588 din 17.04.2015

În scopul: alipire parcele si construire casa de vacanta conform PUD aprobat - vezi nota

Ca urmare a cererii adresate de **CUIBUS LIVIU (CNP _____)** cu domiciliul în județul **Cluj, municipiul Cluj-Napoca,** telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. **95401** din **10.03.2015**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Fanat la Rudari,** sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare **CF nr. 296664, 298311, (nr. topografic 22732/5/11,22732/5/12/1)** municipiul Cluj-Napoca 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 "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului **Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009** _____,

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD **Fagetului casa de vacanta** aprobat cu **658/2006**.

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.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituții de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință) Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) -zona cu risc mare de alunecari unde se impune expertiza geotehnica pe un teritoriu relevant determinat de expert

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - padure
Destinația zonei: Zona verde - păduri în intravilan

CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement - Terenuri împădurite din intravilan

incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni - parcuri cu funcțiuni complexe.

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) și un PUD. Tema de proiectare va fi avizată în prealabil de către CTATU.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic

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

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

(a)promenadă, alergare

(b)odihnă

(c)călărie

(d)deplasări velo

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

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

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

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

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

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

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

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

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

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

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

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=Vp

S=819 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

POT = 0 %

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

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

POT = 0 %

CUT = 0

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

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

CUT = 0

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu e cazul.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul

mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

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

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

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

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

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

1. Amplasamentul a fost studiat in PUD

2. In conformitate cu prevederile HCL nr.493/22.12.2014 art.3 - perioada de valabilitate a studiilor

de urbanism aprobate anterior prezentei hotarari va fi de 18 luni de la data aprobarii documentatie actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca.

NOTĂ:

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, 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.
4. Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.
5. Imprejmuirea se va face strict pe proprietate fara afectarea proprietatilor vecine.
6. Prezentul regulament cu anexele si plansele aferente se pot vizualiza pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro la sectiunea informatii publice-Urbanism -Proiect PUG.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: alipire parcele si construire casa de vacanta conform PUD aprobat - vezi nota

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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO),
EMAIL: OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

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/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, 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.
- 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:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

- H.C.L. nr. pentru P.U.D.

- Primarie - Directia tehnica - Serviciul sigurantei circulatiei urbane si retele edilitare

- 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:

- d.4) studii de specialitate:

- documentatie topografica insotita de procesul verbal pentru scopul solicitat
- plan reglementari P.U.D. cu viza secretariat C.T.A.T.U.
- studiu geotehnic

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

- act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Dovada inregistrarii proiectului la ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original)

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desfiintare va fi insotita de urmatoarele documente:

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizatia de construire
- pentru foraje geo
- pentru organizare santier
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari (Ordin nr. 110/2007 - M.O. nr 550/2007)

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

PRIMAR,

EMIL BOC
Aurora Rosca

SECRETAR GENERAL ,

ARHITECT ȘEF

Ligia Subțirica

DIRECTOR EXECUTIV,

Corina Ciuban

ȘEF SERVICIU,

Sanda Spiroiu

Consilier, Cristina Bartha

Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: **12 lei**, conform Chitanței nr. **9291666** din **10.03.2015**.

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

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