

35/7.03.2022
I N F O R M A R E

1-29 pag.

EL

privind Plângerea prealabilă formulată de
VLAIC ELENA
înregistrată sub nr. 313157 din 14.02.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 313157 din 14.02.2022 formulată de Vlaic Elena se solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca și modificarea încadrării funcționale pentru parcela înscrisă în CF 303855 nr.cadastral 303855 proprietatea solicitantului, situată pe Valea Gîrboului, din UTR= Aapp într-o unitate funcțională care să permită construirea unei locuințe,

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

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

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 amplasamentul era situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Intrarea imobilului în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, s-a făcut odată cu aprobarea PUG prin HCL nr.493/22.12.2014.

Conform C.U nr.1853 din 14.06.2021 parcela înscrisă în CF nr. 303855, nr.cadastral 303855 (nr.topo.22783/2) are înscrisă în cartea funciară categoria de folosință „arabil” și este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având încadrarea funcțională Aapp - Zonă de agrement pentru public / privat.

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

Considerăm că nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unor folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor și nu există nici o prevedere legală care să impună o asemenea abordare. Suprafața în cauză are categoria de folosință neurbană, deci nu se poate pune problema diminuării valorii acesteia prin reglementarea de urbanism, mai ales că în vechiul PUG terenul era extravilan.

Astfel cum am menționat deja, anterior noului P.U.G, terenul era în extravilanul municipiului, unde construirea de locuințe era interzisă, fiind permise doar construcții conform Legii nr.18/1991 actualizată, cu respectarea condițiilor stabilite prin H.C.L nr.105/30.03.2010.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, UTR Aapp este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Acordul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Acordul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.fiind permisă construirea de edicule deschise sau închise în sistem provizoriu, construirea de locuințe fiind interzisă.

Imobilul - teren identificat prin CF nr. 303855, nr.cadastral 303855 este delimitat de Valea Gîrboului și de zone cu destinația de agrement public și privat (UTR=Aapp), blocurile situate peste Valea Gîrboului neintrând în teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca.

Analizând vecinătățile și fondul construit existent încadrare într-o unitate de referință cu funcțiune rezidențială nu este justificată, în condițiile în care întreaga zonă este destinată în principal agrementului fără infrastructură completă – nu este dezvoltată rețeaua stradală, lipsesc dotările, infrastructura edilitară este incompletă.

Raportat la afirmația solicitantei potrivit căreia „ *încadrarea imobilului teren într-o destinație Aapp restrânge dreptul subsemnatei la proprietate* ” considerăm că această afirmație este total eronată întrucât regimul terenului nu a fost modificat prin noile reglementări în defavoarea beneficiarei. *In vechiul PUG zona în care se află terenul era încadrată în extravilan astfel că nu se poate aprecia că a fost produs vreun prejudiciu proprietarilor prin stabilirea actualei încadrări.*

In ceea ce privește susținerea din cuprinsul Plângerii prelabile privind „încălcarea în mod flagrant a dreptului de proprietate” și „printr-o atare reglementare urbanistică se realizează de fapt o veritabilă expropriere fără o justă despăgubire ” arătăm ca procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru, chiar dacă se invocă o expropriere de fapt. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anume destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

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.

Conform dispozițiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

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

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

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

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii 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 parcela înscrisă în CF nr. 303855, nr.cadastral 303855 proprietatea solicitantei Vlaic Elena.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Cristina Bartha
1 exemplar

 Răspuns tuturor |  Ștergere Nedorit | ...

Plangere prelabila Vlaic Elena



Diana Gal <

Azi, 11:02

registratura; Corina Grindean <corina.grindean@revnic.ro>

43 → imp. c.l.
 + 305 → imp. c.l.
 15.02.2022
 Bortlic c

 Răspundeți tuturor |

Inbox

Vlaic Elena plangere pre...
4-MO

0956074{2}2022_VlaicE...
737 KO



 Afișați-le pe toate (2 atașări (5 MO)) Descărcați tot

Buna ziua,

Trimitem anexat spre a fi inregistrat pe rolul institutie Dvs. Plangere prelabila impreuna cu anexe (document 1) si imputernicire avocatiala (document 2) pentru clientul Vlaic Elena.

Va rugam sa ne comunicati numarul de inregistrare.

Va multumim,

Avocat Diana Andreea Gal



Str. Pavel Rosca, nr. 1, ap. 7
400118 Cluj-Napoca, Romania

Telefon: +40-264-592212

Fax: +40-264-599743

Mobil: +40-743-185270

www.revnic.ro

DISCLAIMER:

Acest mesaj este destinat exclusiv persoanei catre care a fost adresat si trebuie considerat confidential. Daca nu sunteti destinatarul preconizat, va rugam ca de indata sa ne anuntati si sa stergeti mesajul inclusiv eventuale copii sau atasamente. Expeditorul nu isi poate asuma pe deplin raspunderea pentru continutul acestui mesaj electronic si nici nu poate garanta absenta "malware" - in caz de indoieli va rugam sa cereti confirmarea autenticitatii respectiv sa il scanati antivirus . Multumim.

This message is intended only for the use of the person to whom it is addressed and must be considered confidential. If you are not the intended recipient, please immediately notify us and delete this message including all its copies and attachments. The sender cannot accept full responsibility for the content of this electronic message and cannot guarantee that it is free of malware. If in doubt, please ask for the confirmation of the authenticity and scan for viruses. Thank you.

Please consider the impact on the environment before printing this e-mail

 Răspuns tuturor |   Ștergere Nedorit |  ...



CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



Subsemnata, **VLAIC ELENA**, având domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu sediul ales în vederea comunicării corespondenței și a tuturor actelor de procedură la Societatea Civilă de Avocați "Revnic, Cristian și Asociații" din Cluj-Napoca, str. Pavel Roșca, nr. 1, ap. 7, județul Cluj, persoanele însărcinate cu primirea corespondenței fiind Andrea Rado și Pamela Ignat, prin avocat Gal Diana Andreea, conform împuternicirii avocațiale anexate,

în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ (în continuare „Legea 554”) formulăm prezenta

PLÂNGERE

Prin care vă solicit:

- Revocarea în parte a HCL nr. 493/22.12.2014 "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca" în ceea ce privește regimul stabilit prin PUG pentru imobilul teren cu suprafața de 1.719 mp. identificat în CF 303855 Cluj-Napoca (CF vechi 146137), cu nr. cad. 303855, prin modificarea regimului tehnic al acestuia din AAPP, într-un regim care să permită efectuarea de construcții, respectiv construirea de locuințe,
- Revocarea parțială a Regulamentului local PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr.579/06.07.2018, în ceea ce privește încadrarea terenului anterior identificat în categoria AAPP,

Având în vedere următoarele:

Subsemnata, Vlaic Elena am calitatea de proprietar al imobilului teren situat în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Valea Gârbăului, nr. FN, înscris în CF 303855 Cluj-Napoca (CF vechi 146137), cu nr. cad. 303855 în suprafață de 1.719 mp. La acest moment terenul este intravilan, categoria de folosință fiind arabil (conform CF).



Prin cererea înregistrată sub nr.336439/03.06.2021 am solicitat emiterea unui certificat de urbanism de informare în vederea stabilirii regimului de înălțime, destinația, tipul de construcții ce pot fi edificate pe acest imobil teren.

La data de 14.06.2021 a fost emis Certificatul de Urbanism de informare înregistrat sub nr.1853/14.06.202, pentru acest imobil. Prin certificatul de urbanism de informare nr.1853/2021 se precizează că:

- imobilul teren este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice;
- imobilul este parțial situat în zona magistrală 1 de metrou și teren metropolitan;
- imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii;
- Folosința actuală: teren arabil (conform extras CF);
- Destinația UTR - AAPP- zonă agrement pentru public/privat. Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Conform Certificatului de urbanism pentru agrement pentru public, imobilul poate fi utilizat pentru: alimentație publică, cazare turistică, picnic, sport în aer liber, terenuri de sport, echitație; însă pentru agrement privat imobilul poate fi utilizat doar pentru grădinarit, culturi pomicole/viticole, apicultură sau petrecerea timpului liber.

De asemenea, se arată conform Secțiunii a III a din Certificatul de urbanism, faptul că parcelele sunt considerate construibile doar dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) Să aibă front la stradă/drum;
- b) Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 mp.;
- c) Suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Condițiile enumerate prin Certificatul de urbanism atât ca și utilizări admise ale imobilului cât și ca și condiții pentru construire, îngrădesc semnificativ posibilitatea de utilizare deplină a imobilului.

Se impune admiterea plângerii prealabile și revocarea actelor administrative atacate, raportat la următoarele argumente și dispoziții legale:

Parcela aflată în proprietatea subsemnatei nu apare în zona de protecție sau de construcție a centurii de sud. Imobilul este situat lângă /zona magistralei de metrou. Imobilul este în CF arabil, cu toate acestea conform certificatului de urbanism nu se poate edifica nimic pe teren, dat fiind faptul că este inclus în regimul tehnic AAPP. Utilizarea pentru agrement privat este extrem de limitată, iar pentru orice construcție este nevoie ca parcela să aibă minim 2000 mp.

Din cuprinsul planșelor foto care vizează poziția imobilului teren și a zonelor limitrofe se observă foarte limpede faptul că în imediata vecinătate a zonei, la capetele imobilului teren sunt locuințe și, respectiv, blocuri cu apartamente (lângă Drumul Sfântul Ioan și peste Vale), sens în care menținerea categoriei de folosință tehnică în zonă de agrement public/privat nu se impune.

Mai mult decât atât, conform certificatului de urbanism "Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor." Ori, terenul subsemnatei se află practic la o mare distanță de pădure propriu-zis (fiind peste 700 m).

Blocurile și casele de lângă imobilul teren sunt incluse în zona magistralei de metrou. De asemenea, 3 blocuri ce au fost construite relative recent (2-3 ani în urmă) sunt poziționate în zona magistralei de metrou, iar multe dintre casele dintre drumul Sfântul Ioan sunt și acestea construite sau refăcute relativ recent cu toate că sunt incluse în zona de metrou sau în zona de agrement. Mai mult decât atât, zone din imediata vecinătate a terenului subsemnatei sunt încadrate în UTR – Uli/c fiind construite (în aceeași vecinătate a pădurii) blocuri de locuințe.

Toate caracteristicile imobilului, astfel cum reies prezentate în certificatul de urbanism îngădesc excesiv dreptul de proprietate al subsemnatei, cu atât mai mult cu cât imobilului conform CF are o destinație de folosință arabil, care în anumite condiții poate fi convertit într-un teren cu folosința curți/construcții, însă prin raportare la destinația atribuită prin PUG imobilul este practic golit de valoare economică și funcțională.

În primul rând, arătăm faptul că o atare conduită a autorităților publice încalcă în mod flagrant dreptul subsemnatei de proprietate reglementat de disp. art. 555 Cod Civil ca fiind dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite prin lege. Totodată, printr-o atare reglementare urbanistica se realizează în fapt o veritabilă exproprierie fără o justă și prealabilă despăgubire, încălcându-se flagrant prevederile disp.art.562 al.3 Cod Civil, art.44 al.2 din Constituția României și ale art.1 din Protocolul la Convenția CEDO. În acest sens invocăm și jurisprudența CEDO conform căreia ne aflăm în fața unei exproprieri de fapt de fiecare dată când diversele masuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării dreptului său (cauza *Onorzildiz c/a Turcia*) și respectiv în absența unei exproprieri formale, adică a operării unui transfer de proprietate, Curtea este ținută să privească dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase din moment ce Convenția are ca scop protejarea unor drepturi concrete și efective, sens în care este important să se cerceteze dacă situația în discuție nu are semnificația unei exproprieri de fapt (cauza *Sporrong c/s Suedia*).

Astfel, prin includerea proprietății într-o reglementare urbanistica ce permite folosirea proprietății în interes privat exclusiv cu destinația de grădinărit și agricultură, dreptul de



proprietate al subsemnatei este limitat drastic în contextul în care orice altă utilizare devine imposibilă invocându-se supremația interesului public (în mod nejustificat).

În al doilea rând, s-au impus unele condiții discriminatorii în ceea ce privește posibilitățile de construire în funcție de destinația spațiului - agrement public: sunt permise construcții definitive în regim de înălțime cu trei niveluri supraterane: P+E+M în timp ce în cazul agrementului privat sunt permise doar edicule, construcții provizorii cu regim maxim de înălțime (S)+P. Toate acestea fără a identifica o justificare tehnică, economică sau juridică, în condițiile în care pentru orice fel amenajări, terenul este caracterizat ca fiind parte dintr-o zonă cu risc mediu/mare de alunecări de teren.

În al treilea rând, în situația de față, încadrarea imobilului teren într-o destinație AAPP restrânge dreptului subsemnatei la proprietate și mă pune în situația de a fi nevoită să elaborez PUZ și PUD al întregii zone. Acest lucru îmi creează automat costuri substanțiale și o restrângere excesivă a dreptului de proprietate privată.

Recunoașterea dreptului de a construi este supusă, așadar, unei proceduri obligatorii, ulterior întocmirii unei documentații de urbanism complexe, care să aibă în vedere întreaga zonă în care este poziționat terenul, pentru a determina posibilitatea modificării condițiilor de construire. O altă problemă întâmpinată pentru elaborarea unui PUZ sunt condițiile grele ce trebuie respectate cum ar fi: „Elaborarea și finanțarea unui PUZ al întregii zone și obținerea acordului tuturor proprietarilor din zonă în vederea reparcelării în conformitate cu structura propusă”.

Pentru a putea construi pe imobilul în discuție ar fi necesară supunerea unei sarcini special și disproporționate, acela de a elabora pe cheltuiala proprie un PUZ și PUD al întregii zone sau de a rămâne în pasivitate pentru un interval de timp incert, anume până când administrația va întreprinde din oficiu aceste demersuri.

În al patrulea rând, schimbarea regimului juridic al terenului efectuată prin reglementarea urbanistică nu se oglindește și în cartea funciară, sens în care apreciem că reglementarea urbanistică nu poate produce efecte juridice. Astfel dacă un teren arabil (astfel cum e înscris în CF) poate fi transformat și valorificat pentru construcții, includerea aceluiași teren într-o destinație precum cea din speță anihilează această posibilitate.

Prin Decizia nr. 26/2017 privind examinarea recursului în interesul legii privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, raportat la art. 2 și art. 8 din legea nr. 554/2004, ÎCCJ a reținut că „este posibilă exercitarea controlului de legalitate, pe cale separată, asupra certificatului de urbanism prin care s-a dispus interdicția de a construi sau care conține alte limitări.” În condițiile în care se impune prin

certificatul de urbanism un regim limitat de utilizare în interes privat și totodată și o condiție în privința construcțiilor (dincolo de faptul că e limitativ prevăzut ce se poate construi), orice construcție poate fi efectuată dacă parcela de teren e mai mare de 2000 mp.

Subliniem că registrul public relevant care reglementează regimul juridic al terenurilor este registrul de publicitate imobiliară, reglementările urbanistice PUG fiind obligatoriu a fi aliniate acestui registru.

Potrivit art.46 alin.4 din Legea nr.350/2001, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității, **ținând cont de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.** Însă, această strategie nu poate ocoli interesele și drepturile cetățenilor care pot fi afectați în drepturile lor patrimoniale.

Totodată, potrivit art.44 alin.2 din Constituția României, proprietatea private este garantată și ocrotită de lege, indiferent de titular.

În condițiile în care interdicțiile impuse prin certificatul de urbanism se întemeiază pe HCL nr. 493/22.12.2014, apreciem că se impune revocarea parțială a hotărârii ante-menționate ca fiind nelegală.

Ceea ce mai trebuie subliniat este faptul că de când a fost adoptat actualul PUG al Municipiului Cluj-Napoca este notorie împrejurarea faptului că instanțele de judecată au fost asaltate cu numeroase acțiuni judiciare ale cetățenilor ale căror terenuri au fost încadrate în zone în care nu se mai putea construi nimic, primăria fiind acuzată și condamnată adesea pentru adoptarea unui act administrativ nelegal.

De asemenea, au fost înregistrate și multe plângeri asupra condițiilor greu de îndeplinit pentru elaborarea unui PUZ, deoarece acest lucru presupune o expertiză complexă a zonei urbanistice și, mai ales, intrarea în legalitate a tuturor construcțiilor din zonă.

În acord cu art. 46 alin.1 și art. 60 din Legea nr. 350/2001¹ privind amenajarea urbanistică, Vă solicităm să aveți în vedere faptul că prin Planul Urbanistic General actual se încalcă dreptul meu de proprietate, sunt lipsită de atributele dreptului meu de proprietate, nu pot să construiesc pe imobilul teren, nu îl pot vinde corespunzător. Or, la momentul actualizării, în condițiile legii a

¹ Art. 46 alin. 1 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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.



**Revnic
Cristian
& Asociații**

U.N.B.R. BAROUL CLUJ
REVNIC, CRISTIAN ȘI ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

A 1/7 Pavel Roșca
400118 Cluj-Napoca, RO
w www.revnic.ro

T +40 264 592 212
F +40 264 599 743
E office@revnic.ro

Planului Urbanistic General solicităm a se include și propuneri ale persoanelor de drept privat, în speță ale subsemnatei, în vederea protejării drepturilor și intereselor acestora.

Se impune așadar schimbarea destinației terenului și, ca atare, vă solicităm să modificați documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", adoptată prin HCL în decembrie 2014, în sensul schimbării încadrării imobilului teren identificat prin prezenta din destinația AAPP, într-un regim care să permit efectuarea de construcții locuințe.

În drept: textele legale indicate în cuprinsul prezentei, art. 7 din Legea nr. 554/2004

Anexăm prezentei:

- Copie CF 303855 Cluj-Napoca,
- Certificat de urbanism nr.1853/14.06.2021
- Planșe foto cu imobilul teren și zonele limitrofe,
- Extras imagine PUG,
- Împuternicire avocațială.

VLAIC ELENA,

Prin avocat GAL DIANA ANDREEA



**Revnic
Cristian
& Asociații**

DIANA-
ANDREEA GAL

Digitally signed by
DIANA-ANDREEA GAL
Date: 2022.02.14
10:10:40 +02'00'



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 303855
COPIE

Carte Funciară Nr. 303855 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	303855	1.719	teren la Valea Gîrboului

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11751 / 07/07/2003		
Sentinta Civila nr. 3322/2003 emis de Judecătoria Cluj Napoca (dosar 2302/2003);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VLAIC ELENA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 146137)	A1
18128 / 19/09/2003		
Act nr. 0;		
B2	se notează acțiunea civilă nr. 10198 din 19.09.2003 înaintată de Mocănescu Laura, reclamantă, c/a pârâților Vlaic Elena, Consiliul Local Cluj, Prefectura Cluj, având ca obiect restabilirea situației anterioare de cf. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 146137)	/ B.5 A1
46512 / 03/04/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5, din 31/03/2014 emis de VLAIC ELENA (act administrativ nr. 30434/05-03-2014 emis de B.C.P.I. CJ.NP.);		
B3	se naotează actualizarea informațiilor cadastrale ale imobilului de sub A1 -atribuire nr. cadastral	A1
119342 / 28/08/2014		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
13337 / 25/01/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR 740/R/2005, din 09/03/2005 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. 5451-2004, din 07/05/2004 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR 415/A/2004, din 02/12/2004 emis de TRIBUNALUL CLUJ;		
B5	Se radiază acțiunea civilă notată sub B2.	A1
36130 / 28/02/2018		
Act Administrativ nr. 812, din 20/09/2017 emis de Primaria Comunei Floresti; Act Administrativ nr. 14, din 08/02/2018 emis de Consiliul Local Floresti; Act Administrativ nr. 2, din 20/10/2017 emis de Primaria Comunei Floresti; Act Administrativ nr. 187992, din 27/10/2017 emis de BCPI Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 10973, din 11/01/2018 emis de OCPI Cluj-Napoca;		
B6	Se notează respingerea cererii cu nr. de mai sus având ca obiect intabulare drept de proprietate	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

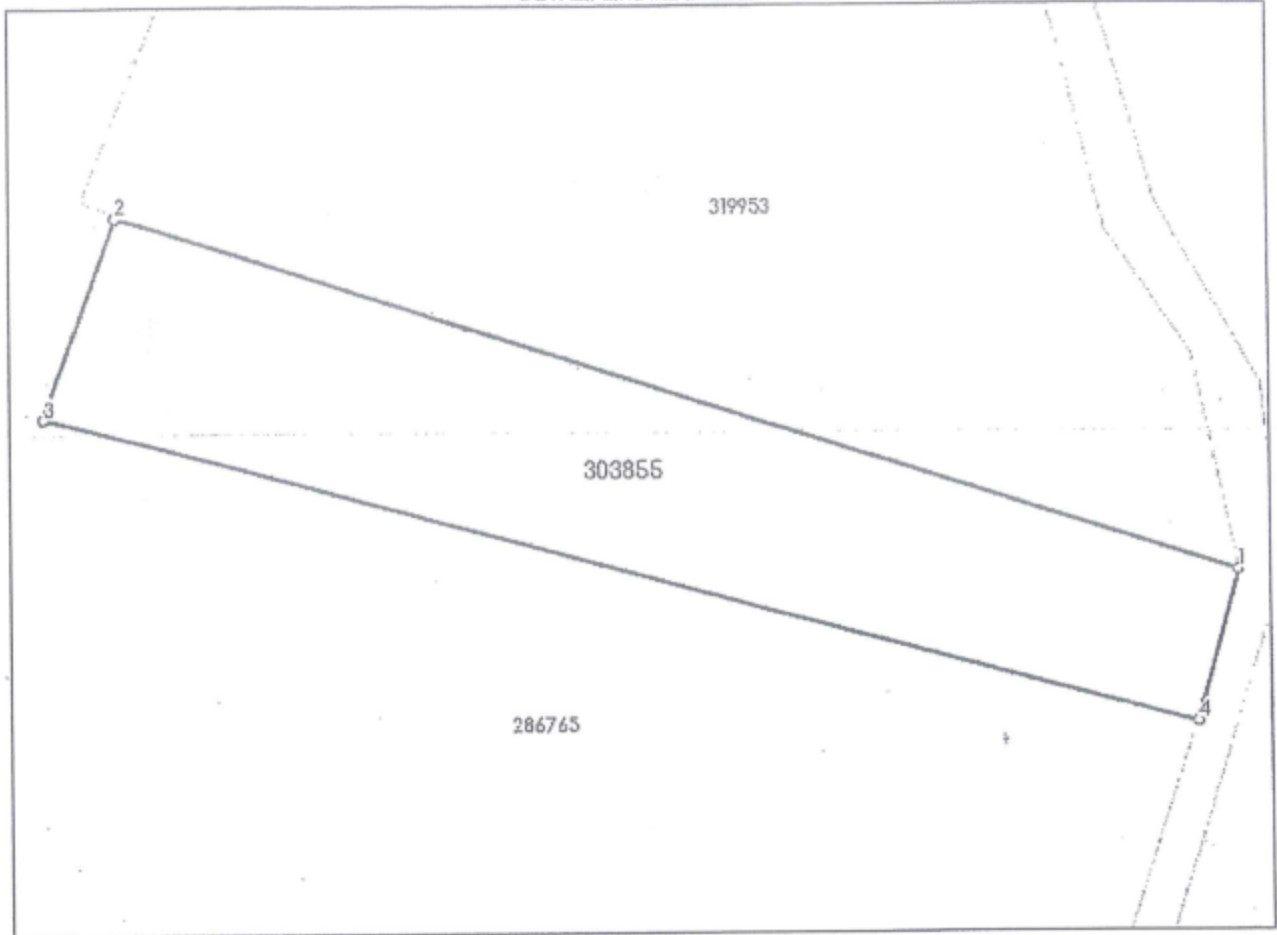
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
303855	1.719	teren la Valea Girboului

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.719	-	-	-	teren la Valea Girboului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L** (m)
1	2	105,134
2	3	18,74
3	4	106,55
4	1	13,801

** 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.



CONFORM CU
EXEMPLARUL AFLAT ÎN
ARHIVA ELECTRONICĂ

A.N.C.P. C.C. P. CLUJ
BPOUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA
CLUJ
248371
Carte Nr.

09.FEB. 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1853 din 14/10/2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de VLAIC ELENA, cu domiciliul /-sediul- în județul CLUJ, municipiul /-orașul- / comuna CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 336439 din 03/06/2021, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul CLUJ, municipiul / orașul/ comuna CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Zona Valea Garbaului, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 303855 (CF vechi nr. 146137), NR. TOPO 22783/2, NR. CADASTRAL 303855,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

Servitute de utilitate publică: - nu este cazul

Alte restricții: - imobil parțial situat în zona magistrala 1 de metrou și tren metropolitan

- zonă cu risc mediu/ mare de alunecări teren - documentații geotehnice conf. NP 074-2007+studii de stabilitate generală

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren (arabil), conform extrasului de carte funciara anexat documentației

Destinația: Aapp, ZONA AGREMENT PENTRU PUBLIC/PRIVAT,

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

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

AAPP

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-

funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

Profilele transversale ale drumurilor vor cuprinde de regulă piste separate pentru bicicliști de minimum 1,5 m lățime, alei pietonale, ambele separate de carosabil prin fâșii plantate, arbori în aliniament.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agreement pentru public:

(a) alimentație publică;

(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);

(c) picnic;

(d) sport în aer liber;

(e) echitație;

(f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;

(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

Agreement privat:

(a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură;

(b) petrecerea timpului liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agreement pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agreement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;

(b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);

(c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului pentru public;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Agreement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. REGIMUL TEHNIC:

S= 1719 mp

AAPP

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Agreement pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă / drum;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

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

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agreement de mari dimensiuni.

Agreement privat:

Se conservă în general actuala structură parcellară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

(a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces;

(b) lungimea frontului la stradă / drum sau aleea comună de acces să fie mai mare de 8 m;

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp.

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Agreement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

Agreement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

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

Agreement pentru public:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

Agreement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

Agreement privat:

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

Agreement pentru public:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agreement privat:

Se vor conserva de regulă circulațiile și accesurile existente.

În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:

Agreement pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agreement. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Agreement privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Agreement pentru public:

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

Agreement privat:

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Agreement pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

Acord privat:

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Acord pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

Acord privat:

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Acord pentru public:

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

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

Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei.

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

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

Acord privat:

Împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Materialele folosite vor fi lemnul sau metalul. Se recomandă dublarea acestora cu vegetație / garduri vii.

În cazul operațiilor de divizare a parcelelor / lorizare, împrejmuirile vor avea un caracter unitar.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Acord pentru public și privat:

P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

Acord pentru public:

C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Acord privat:

C.U.T. Maxim = 0,1

4. REGIM ACTUALIZARE:

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

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

Amplasamentul este situat în UTR=Aapp - zona de acord pentru public/privat, unde conform R.L.U., Conditionări primare se precizează ca " pentru realizarea de facilități dedicate acordului pentru public se vor întocmi P.U.Z. și P.U.D. ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv".

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

"INFORMARE"

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOG

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

ARHITECT-ŞEF,
Danşel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Bumbac Bianca

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 22.19 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 5.573.732 din 03/06/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 29/06/2021.

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 prolongire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

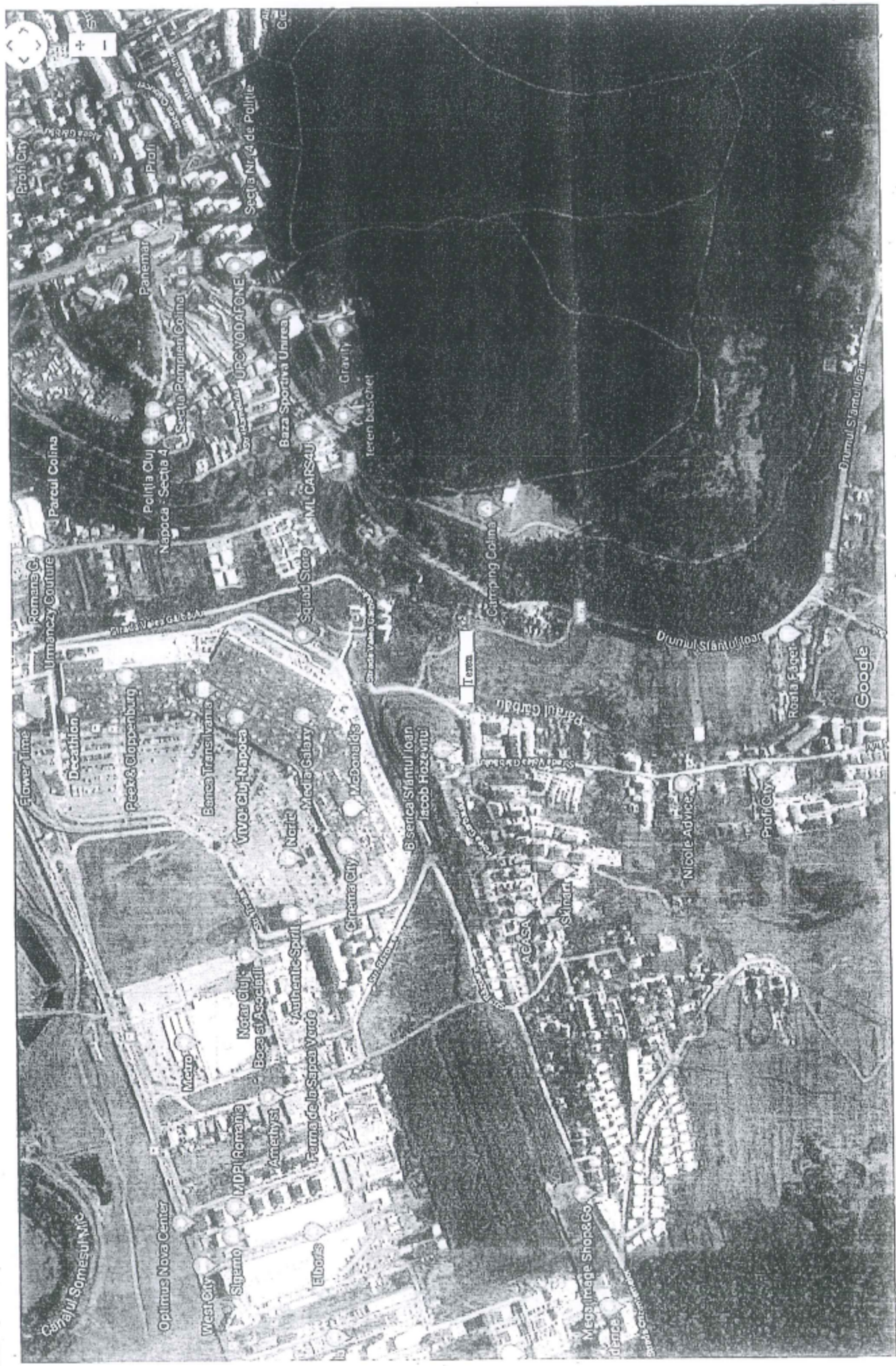
Șef serviciu,

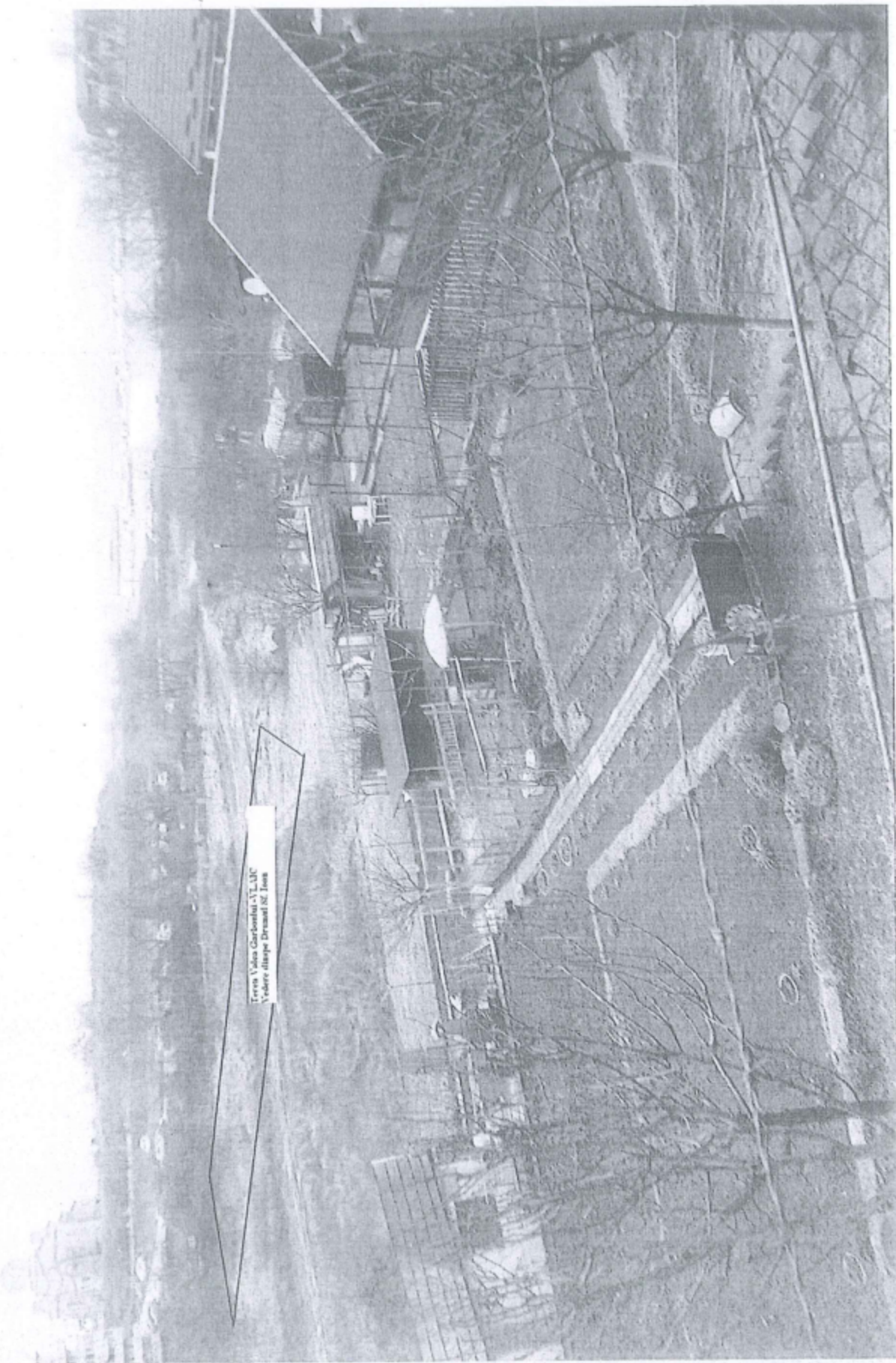
Data prolongirii valabilității: ___/___/___
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ___/___/___
Transmis solicitantului la data de ___/___/___ direct/prin poștă.



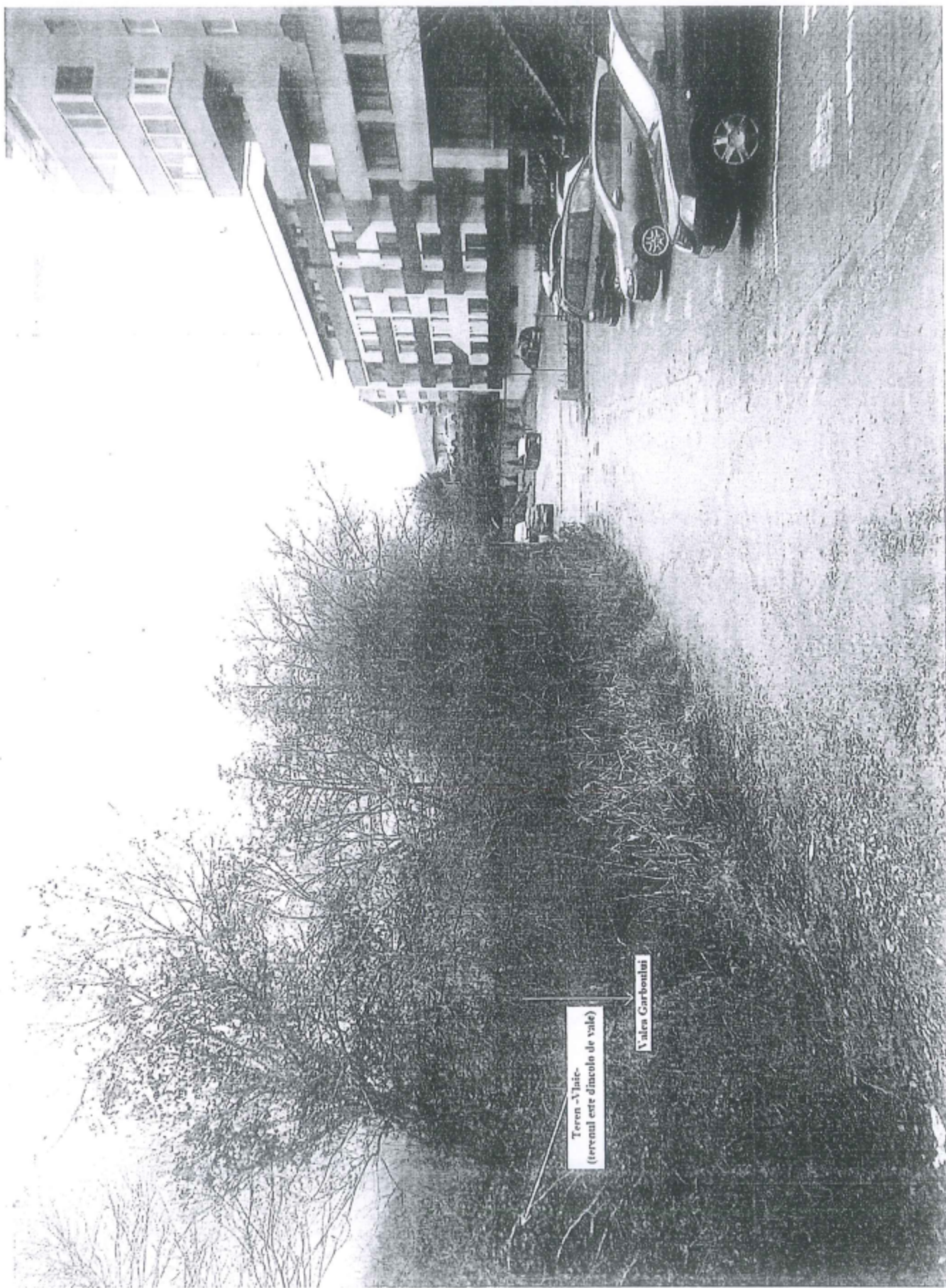
Google Maps-Teren-Viaic-Valea Garboulut-1.JPG

12/20/21, 4:07 PM





Teren Vlaic Garboului A.T. JUC
Valea Valea Garboului 02. Iona







REVNIC, CRISTIAN ȘI ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

A 1/7 Pavel Roșca
400118 Cluj-Napoca, RO

T +40 264 592 212
F +40 264 599 743
E office@revnic.ro
W www.revnic.ro

U.N.B.R. BAROUL CLUJ



CJ/0956074/2022

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Doamna avocat **DIANA ANDREEA GAL** se împuternicește de către clienta **VLAIC ELENA** în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/883274/2021, să exercite următoarele: Redactare plângere împotriva HCL nr. 493/22.12.2014 privind terenul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Valea Gârboului.

Data 14.02.2022

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

prin avocat,

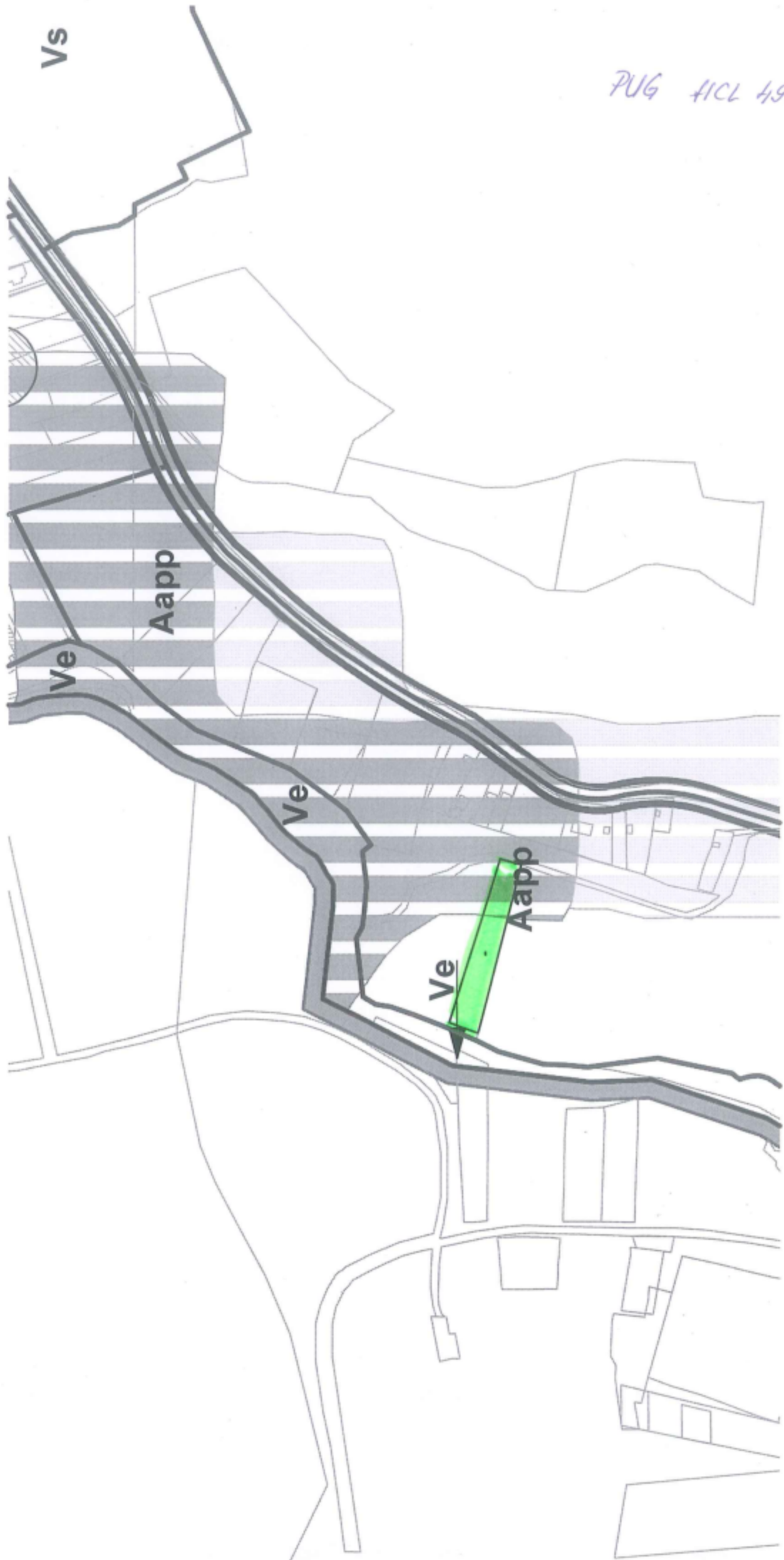


DIANA ANDREEA GAL

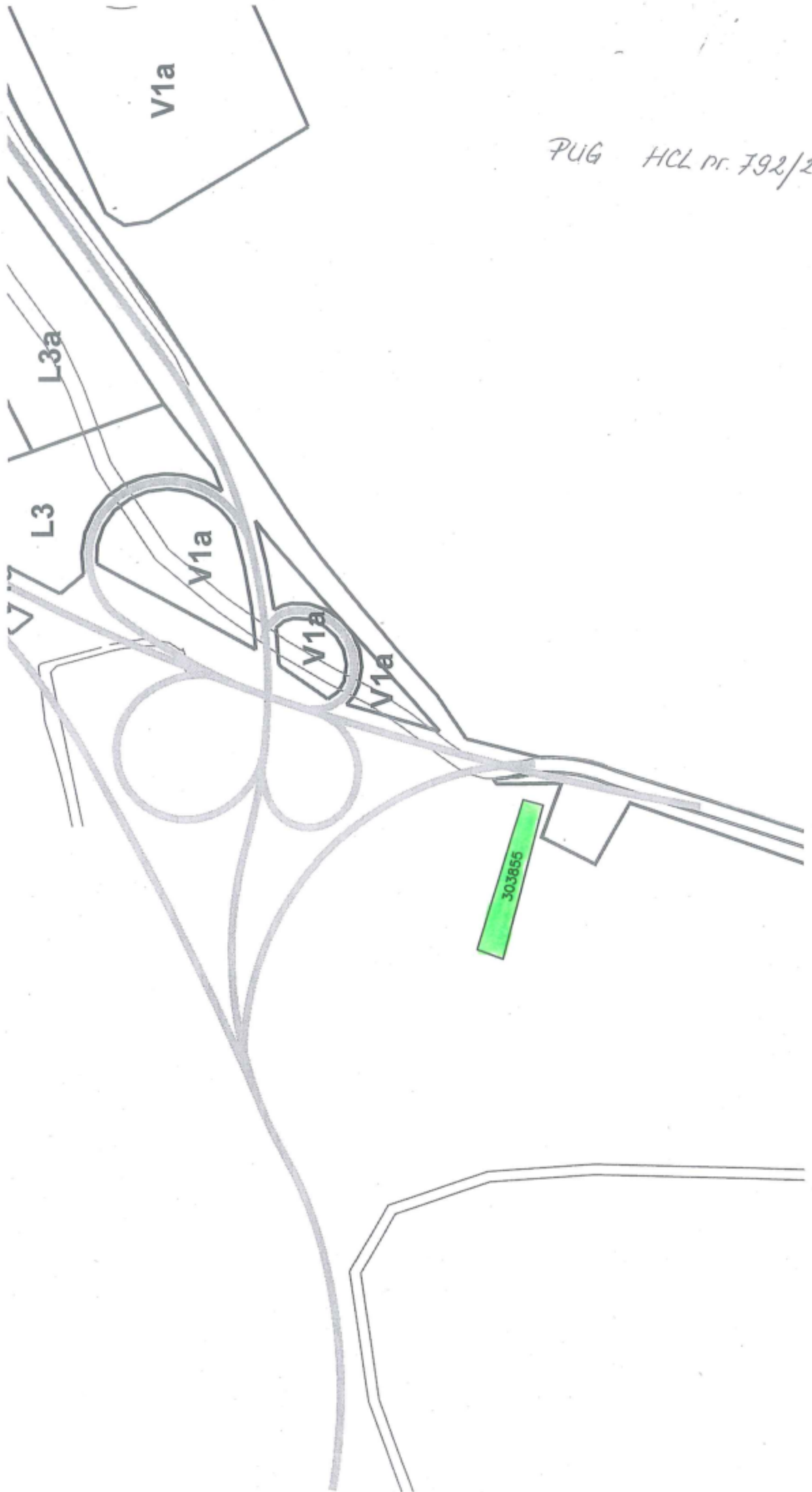
DIANA-
ANDREEA GAL

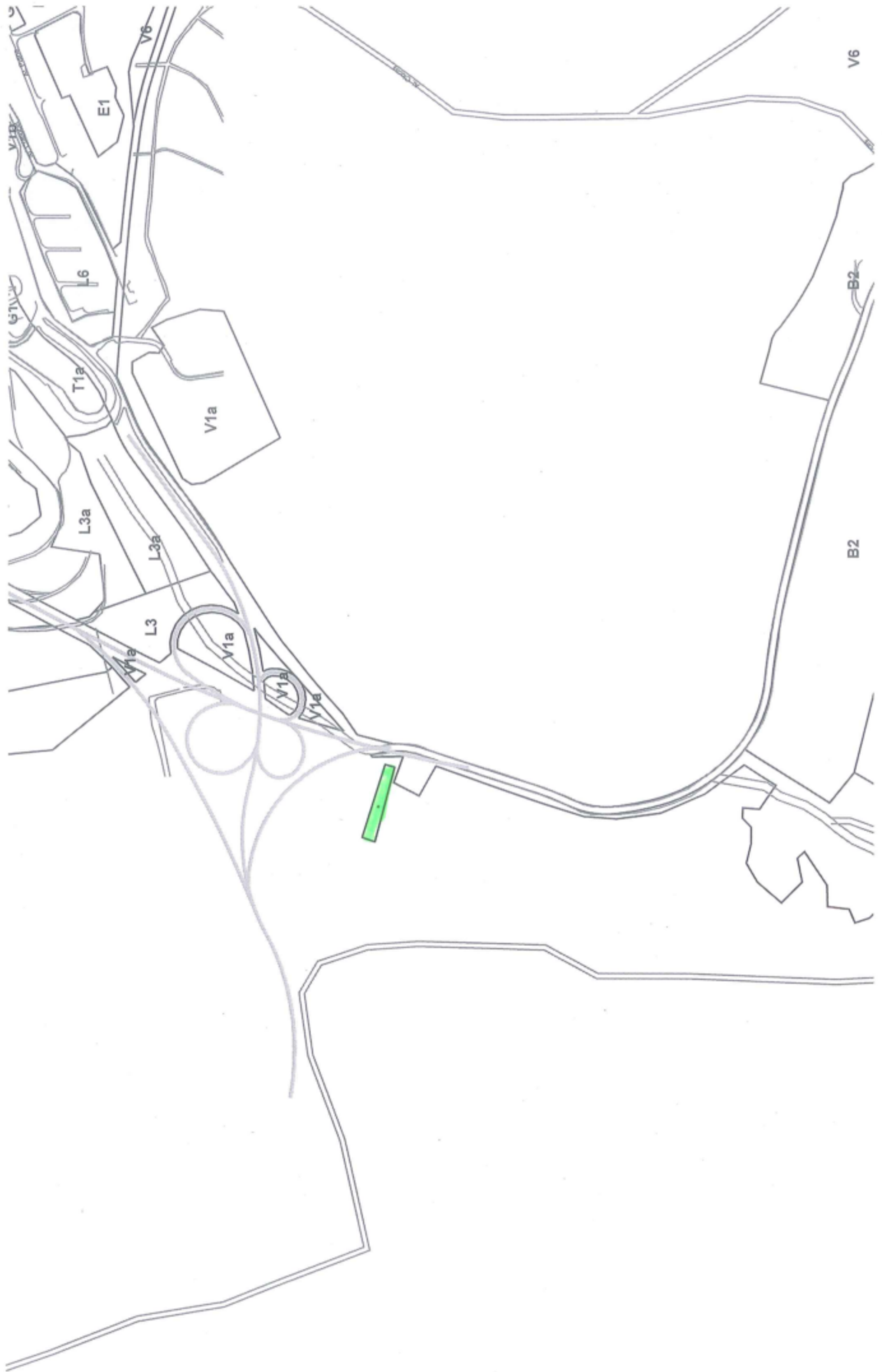
Digitally signed by
DIANA-ANDREEA GAL
Date: 2022.02.14
10:58:29 +02'00'

PUG HCL 493/22.12.2014



PUG HCL nr. 792/21.12.1999





HOTĂRÂRE

privind aprobarea criteriilor de analizare și avizare a anexelor agricole din intravilanul și extravilanul municipiului Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea criteriilor de analizare și avizare a anexelor agricole din intravilanul și extravilanul municipiului Cluj Napoca – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 64871 din 25.03.2010 al Direcției urbanism și dezvoltare urbană, prin care se propune aprobarea criteriilor de analizare și avizare a anexelor agricole din intravilanul și extravilanul municipiului Cluj Napoca;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 265/25.03.2010, precum și 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. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă criteriile de analizare și avizare a anexelor agricole din intravilanul și extravilanul municipiului Cluj Napoca, respectiv:

- avizarea și autorizarea pentru amplasamentele situate în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe care se propune realizarea de construcții sau amenajări de tipul: anexă de grădină, anexă de exploatare agricolă, cabană de grădină, casă de vacanță, împrejmuiri, racordare la rețele electrice sau de apă, amenajarea terenului / drumuri de acces se va face numai în baza unei documentații urbanistice Plan Urbanistic Zonal, cu îndeplinirea procedurilor legale în vigoare;
- suprafața minimă a parcelei va fi de 10.000 mp în intravilan, respectiv minim 20.000 mp, în extravilan;
- înscrierea folosinței agricole în actele de proprietate: arător, livadă, pomet, pășune, fânaț etc;

- înscrierea terenului în registrul agricol;
- parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute;
- terenurile din intravilan pot avea destinația de: grădină, livadă, pomet, ciupercărie, sere etc;
- terenurile din extravilan pot avea destinația de: grădină, livadă, fermă, ciupercărie, sere etc;
- pentru realizarea unei anexe de exploatație agricolă este necesară înregistrarea exploatației agricole din punct de vedere juridic;
- suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărire, în care pot fi amplasate/amenajate construcții, iar restul terenului va avea destinație exclusiv agricolă;
- indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT max. = 5%, CUT max. = 0.1 raportați la respectiva zonă de anexe/ gospodărire;
- regimul de înălțime va fi parter sau subsol + parter;
- o suprafață de min. 20% din teren va fi plantată cu specii de arbori/ arbuști adecvați amplasamentului;
- se interzice realizarea de locuințe sau clădiri de birouri pe terenurile cu destinația de exploatație agricolă.

Criteriile vor sta la baza întocmirii documentațiilor, a avizării și aprobării proiectelor pentru anexele agricole în zonele în care se permite această destinație.

- Art. 2.** - Se aprobă Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 265/25.03.2010.
- Art. 3.** - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adrian Popa



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Tărmure

Nr. 105 din 30 martie 2010

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)