

1-29 pag.

60/7.06.2022 EBC

I N F O R M A R E
privind Plângerea prealabilă formulată de
NG CONSTRUCT, fam.Barabaș și fam.Popoviciu
înregistrată sub nr. 438295 din 08.04.2022

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 438295 din 08.04.2022 formulată de NG Construct, fam. Barabaș și fam. Popoviciu prin avocat Delia Anca Bota 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 parcelele identificate cu nr.cad.312839, nr.cad.255119 nr.cadastral 333789, nr.cadastral 333815, **din UTR = A** într-o unitate funcțională care să permită construirea :

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 terenurile erau încadrate în

- UTR L3c subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în noile extinderi unde construirea de locuințe este condiționată de elaborarea unui P.U.Z – cad.312839, cad.255119, cad.333815 și cad.333789 ;
- UTR L6c subzona locuințelor colective înalte cu P+8E - P+10 niveluri, situate în extinderi unde conform regimului tehnic construirea este condiționată de elaborarea unui P.U.Z – cad.312839, cad. 255119 ;
- UTR V5 culoare de protecție față de infrastructura tehnică unde construirea de locuințe este interzisă – cad.333815 și cad.333789 ;

În conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 parcelele identificate cu nr.cad.312839, nr.cad.255119 nr.cadastral 333789, nr.cadastral 333815 sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având încadrarea funcțională UTR A și o suprafață neglijabilă în UTR AL (parcela cu nr.cad.312839). Terenul deținut de solicitanți este încadrat în UTR A = Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere. Prin noul PUG aprobat cu HCL nr.493/22.12.2014 aceste terenuri au intrat în categoria *terenurilor neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.* Aceste zone sunt considerate o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent. Parcelele care fac obiectul litigiului au înscrisă în CF categoria de folosință „ arabil ”. Ulterior după intrarea în vigoare a noului P.U.G și a noului Regulament de urbanism au fost înregistrate numeroase plângeri prelabile ale persoanelor fizice și juridice, nemulțumite de noile reglementări. O parte dintre aceste plângeri au fost admise de Consiliul local. Printre plângerile admise unele solicitau modificarea reglementărilor de construire stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism astfel că a fost adoptată HCL nr.579 din 6 iulie 2018.

Regulamentul Local de Urbanism, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 579 din 6 iulie 2018, permite urbanizarea zonei, așa cum este menționat la Secțiunea 1 - Caracterul zonei, din RLU aferent UTR A: „Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.”

Raportat la faptul ca în ambele cazuri regulamentul de urbanism aferent P.U.G impune realizarea unui P.U.Z considerăm că regimul terenului nu a fost drastic modificat prin noile reglementări .Totodată parcelele identificate prin nr.cad. 333815 și 333789 erau situate și în UTR V5 zonă cu interdicție de construire de locuințe.

Încadrarea funcțională a terenurilor obiect al plangerii prelabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta avand drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zona 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.

Zona în care se află cele parcele este în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, tramă stradală, obiective de interes public, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare.

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.

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 prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcelele identificate cu nr.cad. 312839, nr.333815, nr.cad.333789 și nr.cad. 255119 aflate în proprietatea NG Construct , fam.Popovici și fam. Barabaș.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Cristina Bartha
1 exemplar

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA



Subsemnații

1. BARABAȘ CRISTIAN și BARABAȘ VICTORIA ambii cu domiciliul în Comuna Florești jud. Cluj, în calitate de proprietari ai imobilelor situate în Cluj Napoca înscrise în Cf 333789 nr. cad. 333789 în suprafață de 5800 mp și Cf 333815 nr. cad. 333815 în suprafață de 5800 mp;
2. NG CONSTRUCT SRL cu sediul în Cluj Napoca str. Lunii nr. 26, ap. 10, reprezentată prin Tudor Adrian în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj Napoca înscris în Cf 312839 (vechi 157343) nr cad 312839 (nt.top. 6029/1) în suprafață de 10.000 mp
3. POPOVICI LUCIA și POPOVICI AUREL ambii cu domiciliul în Cluj Napoca în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj Napoca înscris în Cf 255119 nr. cad. 255119 în suprafață de 9350 mp

Toți cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet Avocat Delia Anca Bota cu sediul în Cluj- Napoca str. Dorobantilor nr. 11, ap. 5, jud. Cluj,

Prin reprezentant convențional în această procedură Av. Delia Anca BOTA justificat cu delegație avocațială în temeiul art. 7 din Legea 554/2004 depunem prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Solicitându-vă revocarea în parte a HCL 493/22.12.2014 care vizează Aprobarea Documentației- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, cu privire la imobilele subsemnaților, ca fiind nelegală.

Pe această cale solicit revocarea parțială a prevederilor PUG care includ imobilele subsemnaților în UTR A și reîncadrarea acestuia în UTR (UTR ULi/c) apt de a fi urbanizat prin PUZ.

Apreciez că încadrarea imobilelor subsemnaților în suprafață totală de 30.950 mp se impune a fi modificată în sensul celor solicitate pentru următoarele:

Subsemnații am dobândit imobilele în discuție în proprietate în perioada 2005-2007 dată la care, raportat la amplasamentul acestora (Colonia Sopor) și în baza

vechiului PUG terenul proprietatea noastră era un teren intravilan , constructibil în urma elaborării unui PUZ.

Prin adoptarea noului PUG al municipiului Cluj Napoca, terenurile în discuție sunt încadrate în UTR –A, respectiv Zona Agricolă neurbanizabilă . În Regulamentul local de urbanism pentru acest UTR se arata ca el cuprinde terenuri care au fost introduse în intravilan în baza unor documentații de urbanism aprobate anterior .

Ratiunea existentei acestei UTR este oarecum echivocă datorita dublei funcțiuni posibile a le avea aceste terenuri .Astfel se arată că aceste terenuri au în prezent o destinație agricolă putând însă ca în viitor sa reprezinte o rezervă pentru extinderea orasului . Aceste două funcțiuni ,una actuala si alta eventuala, se exclud . Astfel în măsura în care terenul primește o destinație agricolă care include inclusiv edificarea unui construcții definitive cu caracter agricol, zootehnic, o schimbare a destinației potrivit celei de a doua funcțiuni este exclusă . Ca atare funcțiunea actuală face improbabilă funcțiunea eventuală recunoscută în mod expres si care a existat si anterior adoptării noului PUG . Posibilitatea destinării terenului funcțiunii eventuale respectiv de extindere a orasului sau amplasare a unor obiective presupune practic neutilizarea lor sau utilizarea limitata potrivit destinației actuale de terenuri agricole, necesar a fi mentinute pentru a asigura aprovizionarea cu produse agricole de pe o piață locală .

În consecință pentru ca cele două funcțiuni să poată coexista pentru aceeași UTR este necesar ca ambele funcțiuni să fie actuale urmând ca proprietarul terenului să aleagă daca ii va da o destinație agricolă sau va opta pentru urbanizarea terenului prin urmare procedurii legale de urbanizare . În acest sens al coexistentei celor doua functiuni Dvs ați elaborat în luna mai 2017 un proiect de hotarare de consiliu local (proiect anexat prezentei) .iar Consiliul Judetean Cluj apreciaza că această coexistenta poate fi sustinuta si în prezent prin interpretarea PUG si a Regulamentului de urbanism aferent lui.

Apreciem insa ca acesta interpretare este necesar a fi neechivocă câtă vreme în RLU Cluj Napoca se arata expres pentru UTR A ca este alcatuita din terenuri neurbanizabile și neurbanizate. Din aceste prevederi cuprinse în RLU Cluj Napoca rezulta ca ratiunea pentru care terenurile din UTR A sunt neurbanizabile este aceea de a prezerva terenuri agricole în apropierea orasului care sa asigure aprovizionarea cu produse agricole din apropiere . Aceasta ratiune nu se verifica insa în cazul terenului subsemnaților care este **situat într-o zona deja urbanizată parțial și în care realizarea unei productii agricole ar fi în discordanță cu destinatia terenurilor învecinate** .De asemenea lipsirea subsemnaților de indreptatirea de a construi pe terenul proprietatea noastră chiar prin urmare unei procedure de urbanizare nu asigură în concret protejarea unor interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept.

In aceasta situatie includerea terenurilor subsemnaților in UTR A ca teren neurbanizabil nu este justificata în mod obiectiv de situația concretă a acestui teren și nu urmărește nici protejarea unor interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept existand un exces de putere al autorității locale.

Practic nu se indica nici un element obiectiv pentru a justifica limitarea adusa dreptului de proprietate al subsemnaților. Totodata sunt încălcate dispozitiile Legii 350/2001 privind scopul instituirii UTR datorita aspectelor anterior mentionate privind dubla functiune a acestora. Chiar Dvs ați realizat demersuri în vederea înlăturării acestui exces de putere așa cum am arătat deja.

Pentru aceste considerente singura soluție posibilă este anularea încadrării terenurilor subsemnaților în UTR A și încadrarea acestui teren într-un UTR ce permite construirea prin urmarea unui proceduri de urbanizare prin PUZ. (UTR ULI/c).

Vă mulțumim.

Anexam prezentei :

- Delegație avocațială
- Certificatele de urbanism eliberate pentru imobilele subsemnaților
- Acte de proprietate
- Acte emise de Dvs in anul 2017.

Cu considerație,
Subsemnații,
Prin av. Delia Anca Bota



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ

CABINET DE AVOCAT BOTA DELIA ANCA

Cluj- Napoca, str. Dorobanților nr. 11, ap. 5

Tel/ Fax: 004-0264-597.108; Mobil: 0744-692.256

e-mail: av_deliabota@yahoo.com

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Doamna avocat BOTA DELIA ANCA se împuternicește de către clientul

..... în baza contractului de asistență juridică nr. din data de

exercite următoarele activități: *REPREZINTĂ ÎN CAUZA / ASISTENȚĂ JURIDICĂ*

ȘI SĂ ASISTE / SĂ REPREZINTE CLIENTUL ÎN FAȚA

ȘI SĂ ASISTE / SĂ REPREZINTE CLIENTUL ÎN FAȚA

data *6.04.2022*

CABINET DE AVOCAT
BOTA DELIA-ANCA

Atest identitatea părților,

conținutul și data contractului

în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

prin Av. Bota Delia Anca

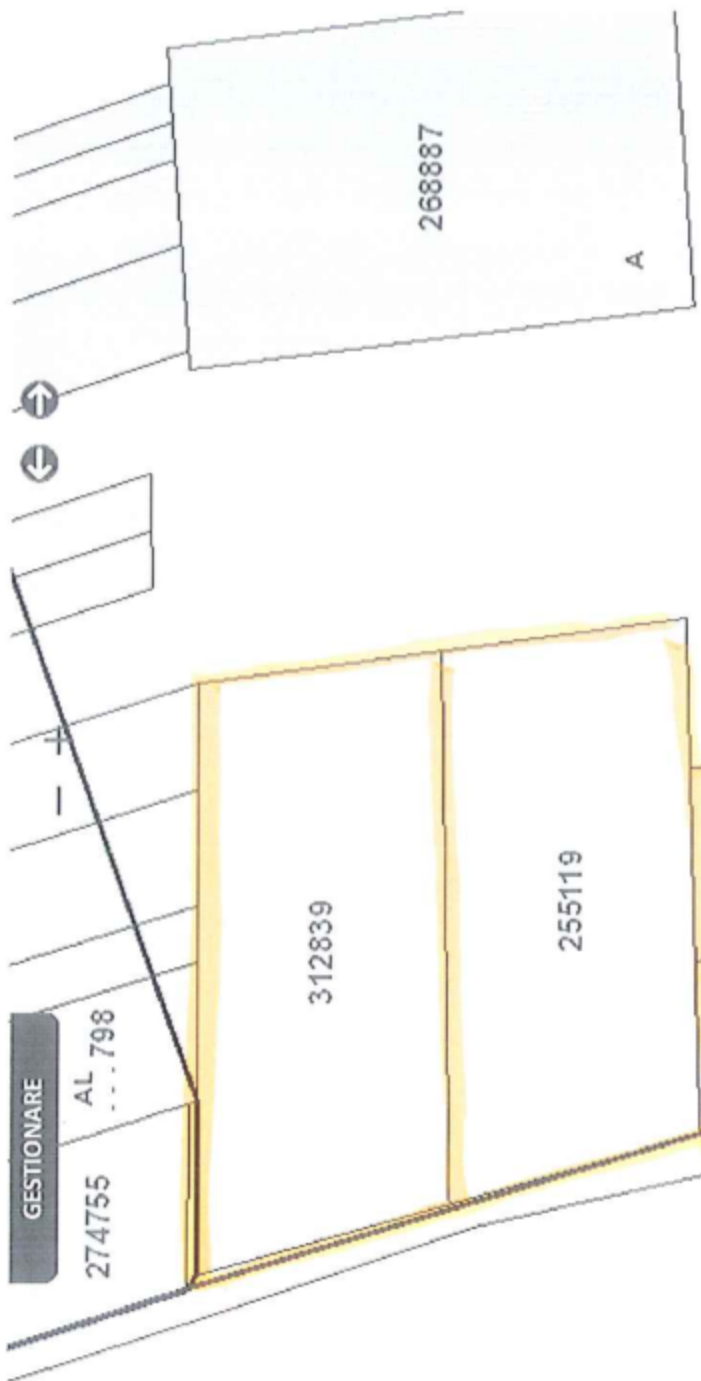
CLIENT/REPREZENTANT

.....

REPREZINTĂ ÎN CAUZA / ASISTENȚĂ JURIDICĂ
REPREZINTĂ ÎN CAUZA / ASISTENȚĂ JURIDICĂ
ȘI SĂ ASISTE / SĂ REPREZINTE CLIENTUL ÎN FAȚA
ȘI SĂ ASISTE / SĂ REPREZINTE CLIENTUL ÎN FAȚA



GESTIONARE
 274755
 AL 798



279772
 UG_c

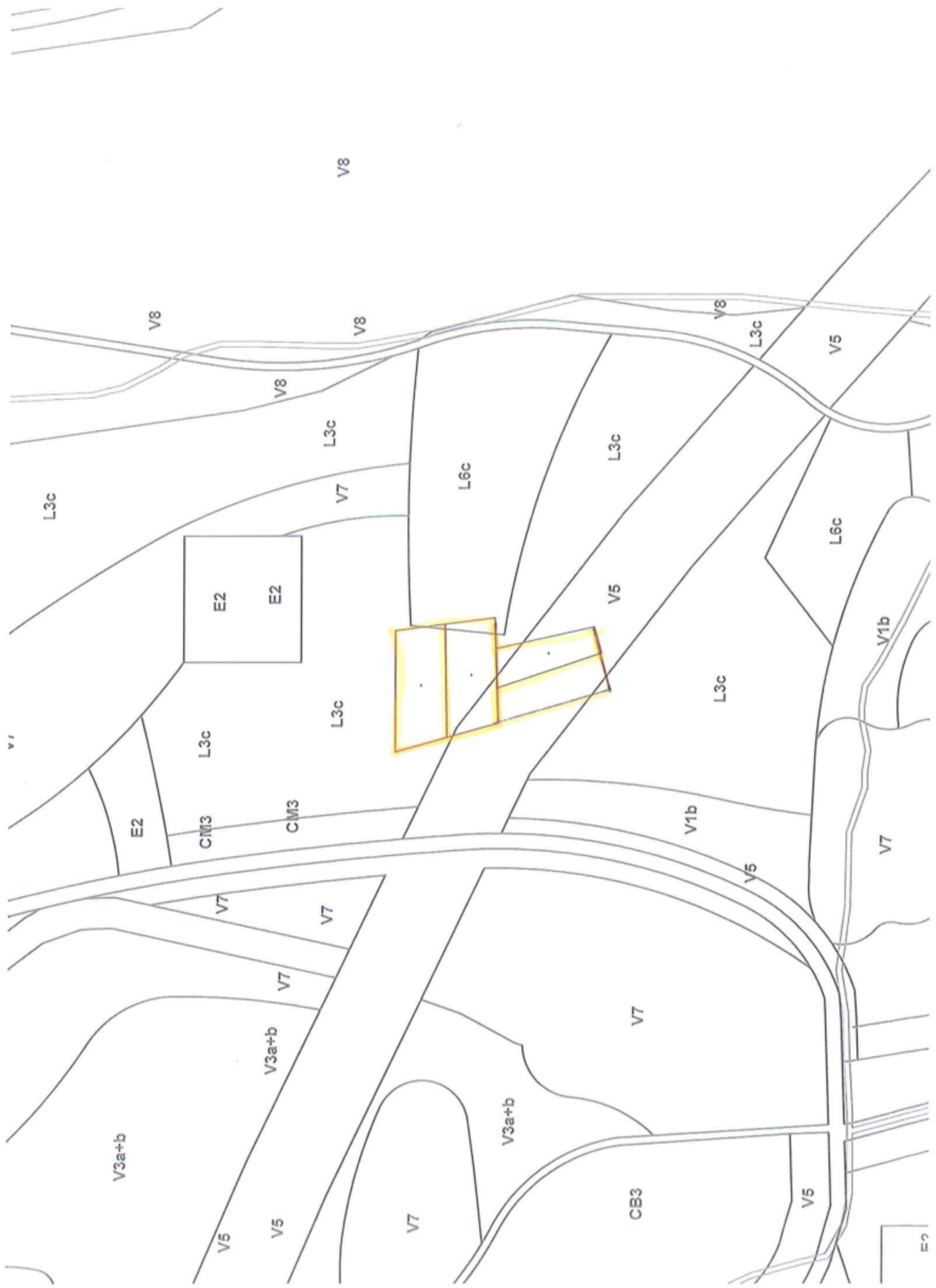
336
25



Initial Scale Scara 1:2000

Suprimatza Nostra

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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 493/22 din 22 / 10 / 2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE (vezi pct. 4)

Ca urmare a cererii adresate de TUDOR ADRIAN pentru MG CONSTRUCT SRL, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Lunii, nr. 26, bl. -, sc. -, et. -, ap. 10, telefon/fax 0722919118, e-mail barabas.victoria@gmail.com, înregistrată la nr. 600503 din 22/10/2021,

pentru imobilul □ teren și/sau □ construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada zona Sopor, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 312839 (CF vechi:157343), NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 312839 (cadastral vechi:6029/1),

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:

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

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: - zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert)

- zonă de siguranță M.A.P.N. cu avizul Statului Major general / zonă de interdicție totală de construire

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: arabil

Destinația: Imobil situat preponderent în UTR=A, ZONA TERENURILOR SI UNITATILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN - PASUNI, FANATE, TERENURI ARABILE și parțial în UTR=AL - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi

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

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

A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediată apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele

locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânețe;

Pășunat, culturi agricole diverse, peoiniere;

Unități agricole / ferme existente;

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatații agricole să fie mai mare de 1 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatații agricole;

(b) suprafața minimă a exploatații va fi de 1 ha;

(c) parcelele va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute);

(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț;

(e) terenul va fi înscris în registrul agricol;

(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;

(g) în cadrul exploatații va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatații agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

AL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatații pomicole – livezi;

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole;
- (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha;
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute);
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet;
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol;
- (f) exploatația pomicolă va fi înregistrată juridic;
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=10000 mp

A

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

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

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere:

P.O.T. max. = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:

P.O.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

P.O.T. max. = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere :

C.U.T. max = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:

C.U.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

AL

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)-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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Livezi, pepiniere:

P.O.T max = 0% ;

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole:

P.O.T. max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Livezi, pepiniere:

C.U.T. max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

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.

Prin urmare, se conferă emitentului sau beneficiarului de urbanism în scopul informării:
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pe formă
"INFORMARE (vezi pct. 4)"

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

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

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Paraschiv Roxana

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: **106.00** lei, conform Chitanței nr. 5582317 din 22/10/2021.

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

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

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

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

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



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

Nr. seriei 226321
Zona 18
Cadastru 10
Anul 2021

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 312839 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN

Nr. CF vechi 157343
Nr. cadastral vechi 602971

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	312839	10.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13341 / 12/04/2006 Sentința Civilă nr. 11670/2005 emis de Judecătoria Cluj (Dosar nr. 15980/2005).		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și partaj, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) SC NG CONSTRUCT SRL <i>OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 157343)</i>	A1
31987 / 24/02/2016 Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B2	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (m ²)	Observații / Referințe
312839	10.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL MAPE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Inta. vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	10.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	69.5
2	3	54.074
3	4	92.647
4	5	65.116
5	1	157.005

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în artet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/10/2021 10:43

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 3254 din 29 / 10 / 2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de BARABAS VICTORIA, cu domiciliul în județul Cluj, comuna Florești, satul _____, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 592135 din 19/10/2021, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada zona Sopor, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 333815, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 333815,

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:

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

B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: - zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert)

- zonă de siguranță M.A.P.N. cu avizul Statului Major general / zonă de interdicție totală de construire
Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren (arabil)

Destinația: A, ZONA TERENURILOR ȘI UNITĂȚILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN - PĂȘUNI, FÂNATE, TERENURI ARABILE,

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

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

A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediată apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z., teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru

Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânețe;

Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere;

Unități agricole / ferme existente;

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;

(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha;

(c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute);

(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fâneață;

(e) terenul va fi înscris în registrul agricol;

(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;

(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=5800 mp

A

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

Finanțarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejuriri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru pășuni, fâneațe, terenuri arabile, pepiniere:

P.O.T. max. = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:

P.O.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

P.O.T. max. = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Pentru pășuni, fâneațe, terenuri arabile, pepiniere :

C.U.T. max. = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:

C.U.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „informării”.

Imobilul identificat prin nr. cad. 333789, este situat în UTR=A, ZONA TERENURILOR ȘI UNITĂȚILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN - PĂȘUNI, FÂNAȚE, TERENURI ARABILE, unde conform Condiționări primare urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

Conform planșei 3.2. Reglementări urbanistice aferentă Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, parcela este situată în zona de siguranță M.A.P.N. cu avizul Statului Major general / zonă de interdicție totală de construire.

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

"INFORMARE"

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

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

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,
Danjel Pop

Întocmit,
Paraschiv Roxana

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșta

DIRECTOR EXECUTIV,
Cărina Ciuban

Elaborat - număr exemplare 2

Achitat taxa de: 64,00 lei, conform Chitanței nr. 5581699 din 19/10/2021.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

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

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133815 Cluj-Napoca

Nr. ordine 226315
Ziua 18
Luna 10
Anul 2021

Cod certificate
100108794682



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333815	5.806	Teren neocupat; imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14907 / 29/01/2019 Act Administrativ nr. 3315/5007, din 09/12/2005 emis de CJPSDPAl, Act Administrativ nr. 11079, din 27/01/2019 emis de BCPI Cluj-Napoca, Act Notarial nr. 2239, din 19/10/2017 emis de Notar Public Laura Moigradean, Act Administrativ nr. 598292, din 14/12/2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Hotărâre Judecătorească nr. 2427, din 22/03/2006 emis de Judecătoria Cluj-Napoca;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1 1) BARABAS CRISTIAN, și soția 2) BARABAS VICTORIA, bun comun	A1
B3 Se notează faptul că imobilul de sub A1 este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar	A1

C. Partea III. SARCINI .

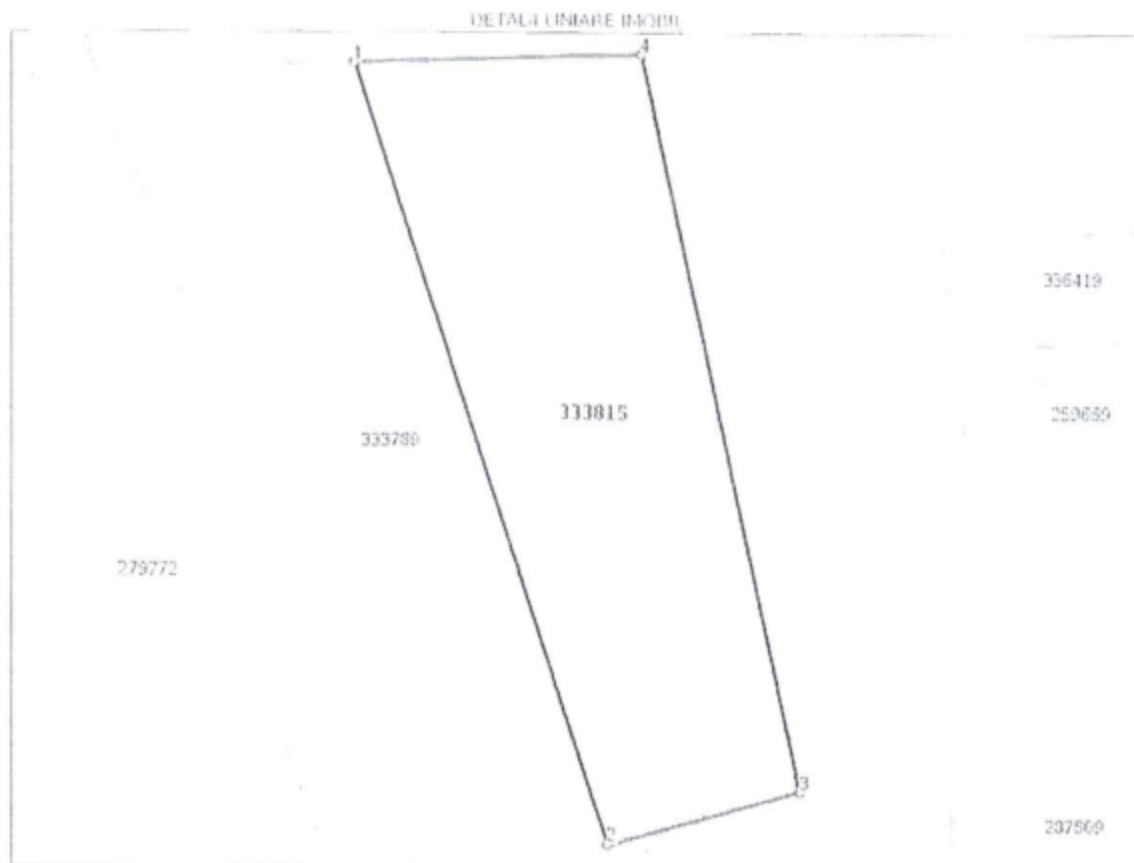
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)**	Observatii / Referinte
333815	5.800	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sterco 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Inta. vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	5.800	102	163	.	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	142,825
2	3	35,225
3	4	130,69
4	1	51,243

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Sterco 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în art.61. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendarstice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/10/2021, 10:39

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 25519 din 12 / 11 / 2021

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de POPOVICI LUCIA, cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, înregistrată la nr. 600516 din 22/10/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada COLONIA SOPOR, nr. F. NR., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 255119, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 255119,

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:

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

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: - zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert)

- zonă de siguranță M.A.P.N. cu avizul Statului Major general / zonă de interdicție totală de construire

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren arabil

Destinația: A, ZONA TERENURILOR SI UNITATILOR AGRICOLE SITUATE IN INTRAVILAN - PASUNI, FANATE, TERENURI ARABILE,

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

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

A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

exploatații agricole] se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fâneațe.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fâneațe;

Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere;

Unități agricole / ferme existente;

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;

(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha;

(c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute);

(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânat;

(e) terenul va fi înscris în registrul agricol;

(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic;

(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=9350 mp

A

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în păraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor

agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

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

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere:

P.O.T. max. = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:

P.O.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

P.O.T. max. = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere :

C.U.T. max. = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:

C.U.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

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.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „informării”.

Imobilul identificat prin nr. cad. 333789, este situat în UTR=A, ZONA TERENURILOR ȘI UNITĂȚILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN - PĂȘUNI, FÂNAȚE, TERENURI ARABILE, unde conform Condiționării primare urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

Conform planșei 3.2. Reglementări urbanistice aferentă Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, parcela este situată în zona de siguranță M.A.P.N. cu avizul Statului Major general / zonă de interdicție totală de construire.

Prezentul certificat de urbanism 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.

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT-ŞEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Lolos Claudia

SECRETAR GENERAL,
Aurora Iosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: număr exemplare ?

Achitat taxa de 99,50 lei, conform Chitanței nr. 5582316 din 22/10/2021.

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

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____ / ____ / ____ până la data de ____ / ____ / ____.

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

Primar,

Arhitect-șef,

Șef serviciu,

Secretar general,

Director executiv,

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



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

Nr. Carte: 226319
Zona: 10
Cadastru: 10
Anul: 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 255119 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 157344
Nr. cadastral vechi 60392

TEREN

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral în topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	255119	2.359	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13341 / 12/04/2006 Sentința Civilă nr. 11670/2005, DOSAR NR. 15980/2005 emis de JUDECATORIA CLUJ. B1 Intaulară, drept de PROPRIETATECumpărare și partaj, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) POPOVICI AUREL 2) POPOVICI LUCICA, - bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 157344)	A1
113262 / 13/09/2013 Act Administrativ nr. 108203, din 03/09/2013 emis de OCPI CLUJ. B2 Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A1, cu număr cadastral 255119 Cluj în două imobile :299970 UAI CLUJ și 299971 UAI CLUJ	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
255119	9.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic.

DETALIUL LINIASEI BORDUR



Date referitoare la teren

nr. crt.	Categorie folosință	forma teren	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	9.350	-	-	-	ARABIL BORZAS

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.074
2	3	20.0
3	4	49.028
4	5	136.632
5	6	65.509
6	1	92.647