

1-31 pag.

79 / 7.07.2022

Eh.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
Oneț Aurel
înregistrată sub nr. 550039 din 30.05.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 550039 din 30.05.2022 formulată de dl. Oneț Aurel, 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.cadastral 336488 în suprafață de 780 mp, nr.cadastral 337237 și nr.cadastral 337237- C1 în suprafață de 730 mp și nr.cadastral 337238 în suprafață de 32 mp, situate pe str. Eufrosin Poteca nr. 19 din UTR-ULiu în UTR Liu pentru a permite construirea fără elaborarea unui P.U.Z.

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 imobilele erau situate în intravilanul municipiului în U.T.R = L1 subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă.

Parcelele identificate prin nr.cadastral 336488, nr.cadastral 337237, nr.cadastral 337237-C1 și nr.cadastral 337238 sunt situate în conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 imobilele sunt situate în UTR -ULiu -Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

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 reglementarilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, cărcia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

În această zonă nu există o *rețea stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările*, astfel încât este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ. ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. *Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului.*

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.

Pe terenul identificat prin nr.cad. 276458 așa cum se menționează în plângerea prealabilă în baza A.C nr. 680/2012 s-a edificat o casă unifamilială cu regim de înălțime D+P+M. Aceasta a fost construită în baza vechilor reglementări. Ulterior, acest teren a fost dezmembrat succesiv în baza unor acte notariale fără a respecta reglementările urbanistice de la aceea dată.

Prin actul notarial nr.460 autentificat la notar public Lupea Cătălin, parcela cu nr.cad.276458 a fost dezmembrată în două parcele, una cu suprafața de 1542 mp (cad. 276851) și o parcelă cu suprafața de 55 mp (cad. 276852), parcela de 55 mp fiind neconstruibilă atât pe noul cât și pe vechiul regulament.

Prin actul notarial nr. 4136 autentificat la notar public Furdui Horia Augustin parcela în suprafață de 1542 mp (nr. cad. 276851) a fost din nou dezmembrată fără a ține cont de reglementările urbanistice de la data dezmembrării, rezultând parcela cu nr. cad. 336487 cu front la str. Eufrosin Poteca (pe care este edificată casa autorizată identificată prin nr. cad 336487-C1) și parcela cu nr. cad. 336488 (pe care este edificată o construcție fără acte, nr. cad. 336288-C1). Parcela cu nr. cad.336488 nu îndeplinește condițiile de construibilitate nici pe vechiul regulament nici pe noul regulament (front la stradă și acces din drum public).

Prin actul notarial nr. 5227 autentificat la notar public Bolduț David Domițian parcela cu nr.cad. 336487 s-a dezmembrat în parcela cu nr.cad.337237, cu nr.cad. 337237-C1 și nr.cad. 337238 cu suprafața de 32 mp.

Deci chiar proprietarul imobilelor prin operațiuni notariale și fără a ține cont de reglementările urbanistice în vigoare, a dezmembrat imobilul rezultând parcele neconstruibile

În concluzie atât pe vechiul regulament cât și pe noul regulament pentru parcela identificată prin nr.cadastral 336488 construirea era condiționată de elaborarea unui P.U.Z. parcela cu nr. cad. 337238 nefiind construibilă datorită suprafeței - 32 mp.

Conform art. 31¹ alin (1) și alin (2) din Legea 350/2001 „Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonci”.

Condițiile de urbanizare impuse de noul regulament „nu interzic orice drept de autorizare de clădiri noi și dreptul proprietarilor de a beneficia de fructele proprietăților lor ” acestea având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materie de urbanism, conduce la o dezvoltare complexă, strategii a localității urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional , echilibrat și în acord cu viziunea actuală.

În conformitate cu prevederile RLU aferent PUG în UTR ULiu:

“Clădirile existente, înscrise în CF "cu acte" și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.”

Deci pentru parcela identificată prin nr.cad. 337237 pe care este edificată casa se pot executa lucrări și intervenții fără documentații de urbanism.

În conformitate cu art. 47 alin (2) din Legea 350/2001 actualizată, planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Potrivit art. 47 alin (3) lit. f) și h) din Legea 350/2001, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie și în cazul: infrastructurii de transport; altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

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

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

Reținând prevederile legale menționate mai sus coroborat cu faptul că în această zonă nu există o *rețea stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările*, este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. *Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare.*

Urbanizarea implică înființarea structurii urbane - parcelar, infrastructură urbană (tramă stradală, rețele, spații verzi și alte obiective de utilitate publică).

Sistemului de spații publice - *trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.* pot fi complet reglementate doar prin P.U.Z. ca parte a procedurii de urbanizare.

Menționăm că pe terenul identificat cu nr. cad. 336488 dl. Oneț Aurel a început lucrări de construire a unei case cu regim de înălțime S+P+E, fără a deține autorizație de construire și pentru care departamentul de specialitate din cadrul Direcției Generale Poliția Locală a întocmit proces-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 081932 din 05.05.2022.

Încadrarea într-o zonă care să permită construire directă este de fapt o încercare mascată de intrare în legalitate.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, Art. 56¹ „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.”

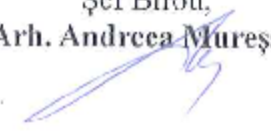
Subliniem faptul că încadrarea într-o zonă care să permită construirea nu implică intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără forme legale.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcelele identificate prin nr. cadastral 336488, în suprafață de 780 mp, nr. cadastral 337237 și nr. cadastral 337237- C1, în suprafață de 730 mp și nr. cadastral 337238 în suprafață de 32 mp aflate în proprietatea d-lui Oneț Aurel.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier/Cristina Bartha
1 exemplar



CARTE FUNCIARĂ NR. 336488
COPIE

Carte Funciară Nr. 336488 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Poteca Eufrosin, Nr. 19, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|--|
| A1 | 336488 | 780 | Imobil împrejmuit, parțial, pe latura estică cu gard de plasa. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 186962 / 27/09/2019 | | |
| Act Notarial nr. 4136, din 24/09/2019 emis de Furdui Horia Augustin; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 336488 a imobilului cu numarul cadastral 336488/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 276851 inscris in cartea funciara 276851; | A1 |
| Act Notarial nr. 460, din 18/02/2011 emis de BNP LUPEA CĂTĂLIN; | | |
| B2 | Se infiinteaza cartea funciara 276851 a imobilului cu numarul cadastral 276851/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 19722/3,19723/3 (identificator electronic 276458) inscris in cartea funciara 153707 (identificator electronic 276458); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 276851/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 18393 din 18/02/2011;</i> | A1 |
| Sentinta Civila nr. 1841/2005 emis de Judecătoria Cluj-Napoca; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRITATEpartaj și cumpărare, dezlipire, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ONEȚ AUREL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 276851/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 18393 din 18/02/2011, pozitie transcrisa din CF 276458/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 16173 din 12/05/2005;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. 159410, din 23/08/2019 emis de OCPI CLUJ; | | |
| B4 | Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 276851 în imobilele cu nr. cad. 336487 și nr. cad. 336488 UAT Cluj-Napoca; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 276851/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 167688 din 04/09/2019;</i> | A1 |
| B5 | Se radiază notarea propunerii de dezmembrare | A1 |
| 204311 / 21/10/2019 | | |
| Act Administrativ nr. 186962, din 27/09/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; | | |
| B6 | Se evidentiaza existenta unei constructii fara acte in cartea funciara | A1 |

C. Partea III. SARCINI

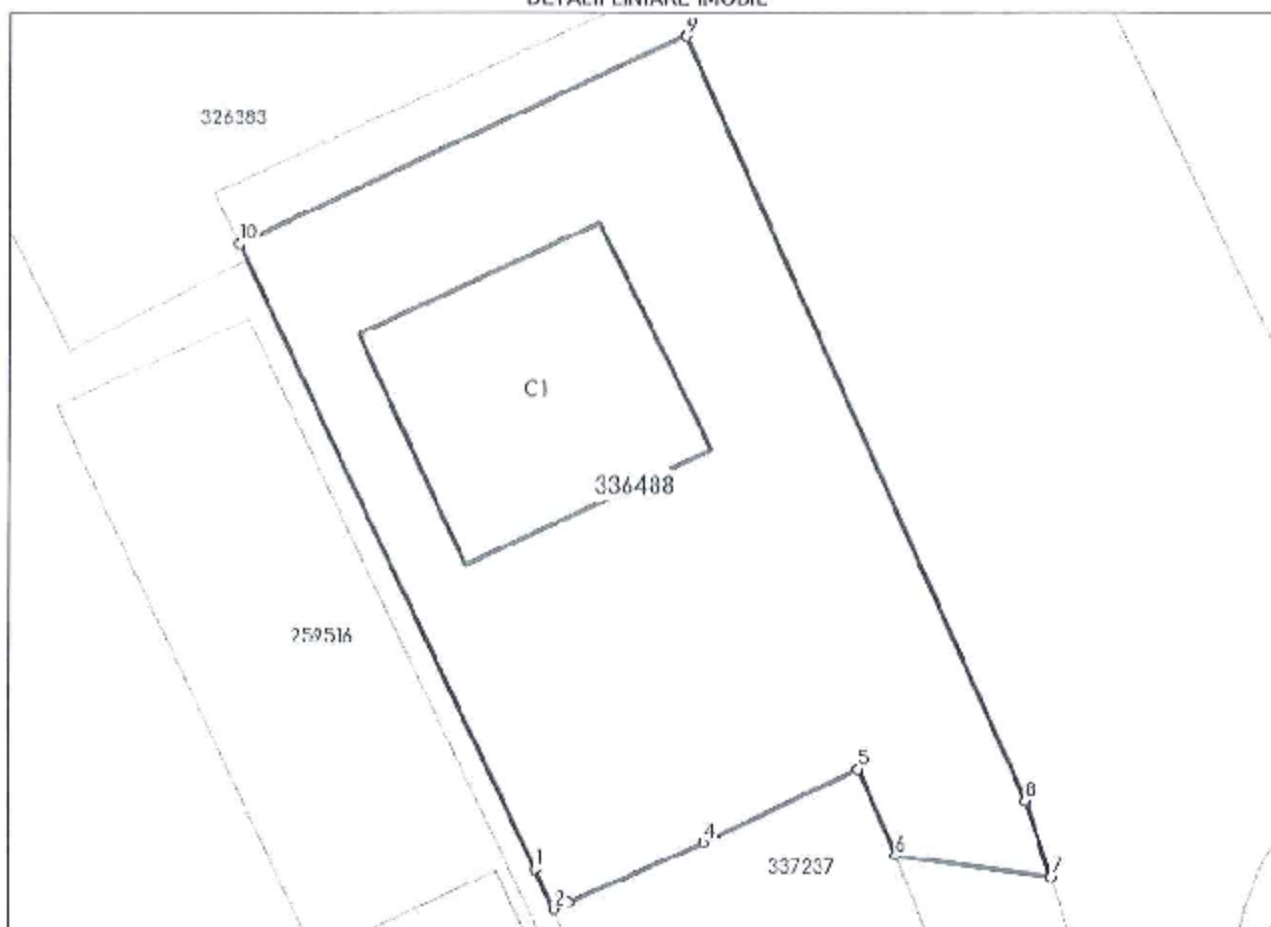
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|--|
| 336488 | 780 | Imobil împrejmuit, partial, pe latura estica cu gard de plasa. |

* 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 | curți construcții | DA | 780 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 336488-C1 | construcții de locuințe | 142 | Fara acte | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:142 mp; Construcție fara acte. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 2.035 |
| 2 | 3 | 0.749 |
| 3 | 4 | 6.736 |
| 4 | 5 | 7.789 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment ↔ (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 5 | 6 | 4.252 |
| 6 | 7 | 7.113 |
| 7 | 8 | 3.647 |
| 8 | 9 | 38.089 |
| 9 | 10 | 22.459 |
| 10 | 1 | 31.502 |

** 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.

Neutilizabil în Circuitul
Civil

CARTE FUNCIARĂ NR. 337237
COPIE
Carte Funciară Nr. 337237 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Poteca Eufrosin, Nr. 19, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|--|
| A1 | 337237 | 730 | Imobil împrejmuit parțial, pe latura estică cu gard de plasa și lemn |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|--|--|
| A1.1 | 337237-C1 | Loc. Cluj-Napoca, Str Poteca Eufrosin, Nr. 19, Jud. Cluj | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:99 mp; S. construita desfasurata:302 mp; CASA UNIFAMILIALA, cu regim de inaltime D+P+M, construita intre anii 2013-2016, pe fundatii din beton, zidarie din caramida, acceris tip sarpanța din lemn cu invelitoare din tigla, compusa din: DEMISOL: garaj, centrala termica, spatiu tehnic, boxa, baie si hol+casa scarii; PARTER: camera de zi, bucatarie, baie, hol+casa scarii si 2 terase; MANSARDA: 3 dormitoare, dressing, baie, hol+casa scrii si 2 balcoane. Suprafata construita la sol=126mp; Suprafata construita desfasurata=302mp; Cladrea detine Certificat de performanta energetica clasa B de energie si nu este dotata cu lift. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 234600 / 29/11/2019 | | |
| Act Notarial nr. 5227, din 19/11/2019 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN; | | |
| B1 | Se înființează cartea funciara 337237 a imobilului cu numărul cadastral 337237/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 336487 înscris în cartea funciara 336487; | A1 |
| Act Notarial nr. 4136, din 24/09/2019 emis de Furdul Horia Augustin; | | |
| B2 | Se înființează cartea funciara 336487 a imobilului cu numărul cadastral 336487/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 276851 înscris în cartea funciara 276851; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, înscrisa prin incheierea nr. 186962 din 27/09/2019;</i> | A1 |
| Sentinta Civila nr. 1841/2005 emis de Judecătoria Cluj-Napoca; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj și cumpărare, dezlipire, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ONET AUREL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, înscrisa prin incheierea nr. 186962 din 27/09/2019; pozitie transcrisa din CF 276851/Cluj-Napoca, înscrisa prin incheierea nr. 18393 din 18/02/2011; pozitie transcrisa din CF 276458/Cluj-Napoca, înscrisa prin incheierea nr. 16173 din 12/05/2005;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. 412, din 26/07/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 680, din 07/06/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 190003, din 11/11/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 475914, din 11/11/2016 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 39290/431, din 14/02/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 190559, din 28/04/2016 emis de COMISIA DE RECEPTIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2066, din 11/02/2016 emis de AUDITOR FNERGETIC MEZEI LAURENTIU; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ONET AUREL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, înscrisa prin incheierea nr. 186962 din 27/09/2019; pozitie transcrisa din CF 276851/Cluj-Napoca, înscrisa prin incheierea nr. 192805 din 16/11/2016;</i> | A1.1 |

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| Act Administrativ nr. 204313, din 21/10/2019 emis de OCPI CLUJ; | |
| B5 Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 336487 în imobilele cu nr. cad. 337237 și nr. cad. 337238 UAT Cluj-Napoca: | A1, A1.1 |
| <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 213122 din 31/10/2019;</i> | |
| C. Partea III. SARCINI . | |
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
| NU SUNT | |

Neutilizabil în circuitul
Civil

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|--|
| 337237 | 730 | Imobil împrejmuit parțial, pe latura estică cu gard de plasa și lemn |

* 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 | curți construcții | DA | 730 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| A1.1 | 337237-C1 | construcție de locuințe | Din acte: 126 Măsurată: 99 | Cu acte | Nr. niveluri:3; S. construită la sol:99 mp; S. construită desfasurată:302 mp; CASA UNIFAMILIALA, cu regim de înălțime D+P+M, construită între anii 2013-2016, pe fundații din beton, zidare din caramida, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, compusa din: DEMISOL: garaj, centrala termica, spatiu tehnic, boxa, baie si hol+casa scarii; PARTER: camera de zi, bucatarie, baie, hol+casa scarii si 2 terase; MANSARDA: 3 dormitoare, dressing, baie, hol+casa scarii si 2 balcoane. Suprafata construită la sol=126mp; Suprafata construită desfasurată=302mp; Clădirea detine Certificat de performanță energetică clasa B de energie și nu este dotată cu lift. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 44.266 |
| 2 | 3 | 17.467 |
| 3 | 4 | 9.473 |
| 4 | 5 | 3.149 |
| 5 | 6 | 3.324 |
| 6 | 7 | 3.294 |
| 7 | 8 | 3.657 |
| 8 | 9 | 2.091 |
| 9 | 10 | 1.555 |
| 10 | 11 | 1.99 |
| 11 | 12 | 7.02 |
| 12 | 13 | 5.074 |
| 13 | 14 | 4.252 |
| 14 | 15 | 7.789 |
| 15 | 16 | 6.736 |
| 16 | 1 | 0.749 |

** 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.

CARTE FUNCİARĂ NR. 337238
COPIE

Carte Funciară Nr. 337238 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Poteca Eufrosin, Nr. 19, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1 | 337238 | | 32 | Teren neimpregmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 234600 / 29/11/2019 | | |
| Act Notarial nr. 5227, din 19/11/2019 emis de BOLDU DAVID-DOMIȚIAN; | | |
| B1 | Se înființează cartea funciara 337238 a imobilului cu numărul cadastral 337238/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 336487 înscris în cartea funciara 336487; | A1 |
| Act Notarial nr. 4136, din 24/09/2019 emis de Furdul Horia Augustin; | | |
| B2 | Se înființează cartea funciara 336487 a imobilului cu numărul cadastral 336487/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 276851 înscris în cartea funciara 276851; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 186962 din 27/09/2019;</i> | A1 |
| Sentinta Civila nr. 1841/2005 emis de Judecătoria Cluj-Napoca; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj și cumpărare, dezlipire, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) ONEȚ AUREL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 186962 din 27/09/2019; pozitie transcrisa din CF 276851/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 18393 din 18/02/2011; pozitie transcrisa din CF 276458/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 16173 din 12/05/2005;</i> | A1 |
| Act Administrativ nr. 204313, din 21/10/2019 emis de OCPI CLUJ; | | |
| B4 | Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 336487 în imobilele cu nr. cad. 337237 și nr. cad. 337238 UAT Cluj-Napoca; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 336487/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 213122 din 31/10/2019;</i> | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |

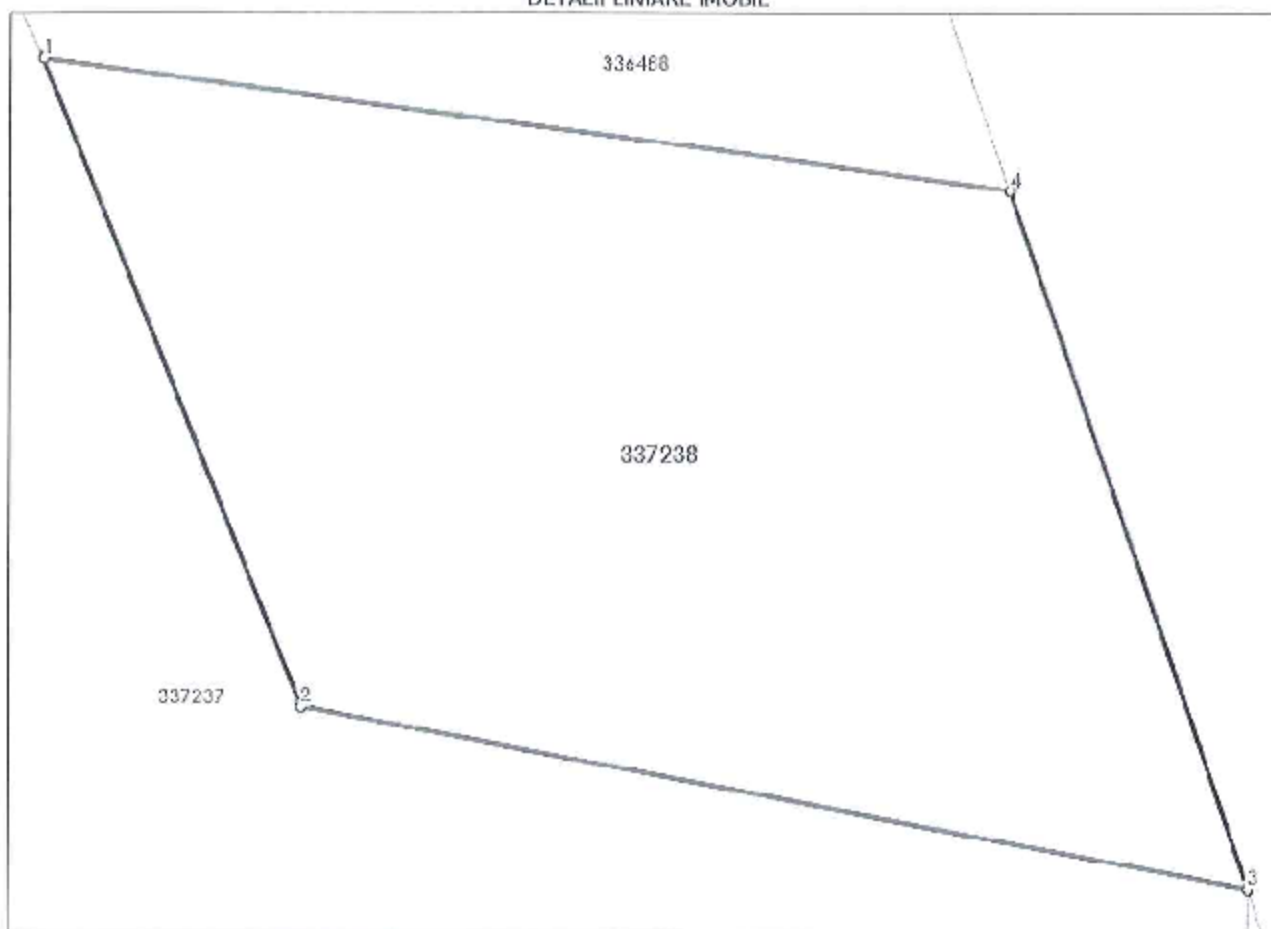
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 337238 | 32 | |

* 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 | curți construcții | DA | 32 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 5.074 |
| 2 | 3 | 7.02 |
| 3 | 4 | 5.356 |
| 4 | 1 | 7.114 |

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil



PROCES VERBAL

DE CONSTATARE ȘI SANȚIONARE A CONTRAVENȚIILOR

Seria PL Nr. 081932 încheiat azi... 29.03.2022



1. Subsemnata Ana Vădan, în calitate de polițist local, în baza legitimației de control nr. 827 eliberată de Primăria Cluj Napoca, în urma controlului efectuat azi 29.03.2022 ora 11 la imobilul situat în Cluj Napoca, zona str. Poteca Eufrosin nr. 19, înscris în CF nr. 336488, cad. 336488, am constatat următoarele:

DI. ONEȚ AUREL, în calitate de proprietar al terenului de la locația de mai sus, a executat pe acesta lucrări de construire a unei case familiale fără a deține autorizație de construire.

Construcția are regimul de înălțime S+P+E, fundație de beton, pereți din zidărie de cărămidă, acoperiș terasă și are suprafața la sol de 142mp.

La data controlului, lucrările erau în curs de execuție și nefinalizate.

2. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, aceste fapte constituie contravenții la normele legale privind execuția lucrărilor de construcții și se sancționează cu amenda contravențională, astfel:

a) cf. Legii nr. 50/1991 rep., art.26 alin.1, lit.a,- de la 1000 lei până la 100.000 lei

b) cf. Legii nr. / art. alin. lit., - de la lei până la lei

c) cf. Legii nr. / art. alin. lit., - de la lei până la lei

Total amendă de la 1000 lei până la 100.000 lei;

3. De săvârșirea abaterilor de mai sus se face răspunzător:

• dl ONEȚ AUREL cu domiciliul în Cluj Napoca, posesor al buletinului / cărții de identitate / pașaport seria, C.N.P. eliberat(ă) / emis de SPCLEP..., la data de ... în calitate de proprietar.

4. Subsemnatul, posesor al buletinului / cărții de identitate seria ... nr. eliberat(ă) de la data de, domiciliat în Cluj Napoca, str., județ Cluj, C.N.P. în calitate de martor, declar că numitul nu este de față / refuză / nu poate să semneze procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.

5. a) Alte mențiuni ale organului constataor (contravenientul nu se află de față, refuză sau nu poate să semneze, motivele privind lipsa martorului etc) Contravenientul nu este de față iar persoanele prezente refuză implicarea.

b) Obiecțiuni ale contravenientului - nu este de față.

AGENT CONSTATATOR
Ana Vădan

(numele și prenumele)
semnătura

MARTOR
Persoanele de față refuză
implicarea

(numele și prenumele)
semnătura

CONTRAVENIENT
ONEȚ AUREL
nu este de față

(numele și prenumele)
semnătura

6. Potrivit prevederilor din Ordonanța Guvernului României nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, împotriva prezentului proces verbal de constatare și de sancționare a contravenției se poate face plângere în termen de 15 zile de la comunicare, la Judecătoria Municipiului Cluj-Napoca în a cărei rază teritorială a fost săvârșită contravenția.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 3 exemplare, conținând rezoluția de aplicare a sancțiunii și "Înștiințarea de plată" și s-a înmănat / comunicat contravenientului un exemplar personal / prin afișare la domiciliu / cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire nr.....din.....

AGENT CONSTATATOR

Ana Vădan

(numele și prenumele)
semnătura



CONTRAVENIENT

ONEȚ AUREL -nu este de față

(numele și prenumele)
semnătura

MARTOR

Persoanele de față refuză

implicarea

(numele și prenumele)
semnătura

7. REZOLUȚIE DE APLICARE A SANCTIUNII

Ținând seama de faptele săvârșite, constatate și consemnate la pct.2 din prezentul proces-verbal. În baza prevederilor art.25 alin.(3) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și având în vedere dispozițiile art.21 din Ordonanța Guvernului României nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, subsemnatul Emil Boc, în calitate de Primar al mun. Cluj Napoca, aplic următoarele sancțiuni:

- pentru fapta consemnată la lit.a) - amenda în valoare de 5.000 lei (adică cinca mii lei)
 - pentru fapta consemnată la lit.b) - amenda în valoare de 1.000 lei (adică o mie lei)
 - pentru fapta consemnată la lit.c) - amenda în valoare de 1.000 lei (adică o mie lei)
- TOTAL amenda în valoare de 7.000 lei (adică șapte mii lei)
(în cifre) (în litere)

și dispun, în temeiul legii, următoarele măsuri:


1. Oprirea imediată a lucrărilor

2. Desființarea lucrărilor executate fără autorizație de construire.

Măsurile dispuse se vor realiza în termen de 365 zile, contravenientul având obligația de a notifica organului de control îndeplinirea acestei obligații în termenul stabilit.

DATA 10.05.2022

SEMNĂTURĂ

L.S. 


B. ÎNȘTIINȚARE DE PLATĂ:

• Contravenientul urmează să achite suma totală de 7.000 lei (adică șapte mii lei) la C.E.C. sau la Direcția Trezorerie și Contabilitate Publică (denumită în continuare Trezorerie), în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces verbal, iar sumele vor fi încasate astfel:

-100% din suma totală, adică 7.000 lei în contul nr. R064TREZ21621A470400XXXX deschis la C.E.C./Trezorerie, sumă care se face venit la bugetul Local;

• Contravenientul are obligația să predea copia chitanței, în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces verbal, la adresa Primăria Municipiului Cluj-Napoca situată în str.Moșilor nr.7-Centrul de Informare al Cetățenilor, județul Cluj, telefon 0264-598784

Dacă contravenientul nu achită amenda în termen de 15 zile de la data înmânării / comunicării, se va proceda la executarea silită.

Primăria municipiului Cluj Napoca
Direcția Poliția Locală
Serviciul Control Urbanism și Disciplina în Construcții
(organul de control/ funcția)
polițist local, Ana Vădan 
(numele, prenumele și semnătura)

Am primit 1 exemplar

Contravenient.....

Cabinet avocat Balosu Razvan

Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.9,ap.18, jud. Cluj

avocathalosurazvan@gmail.com

Către

43 + 30 + 305 (ajut. c. l.)
 12/11/2021
 21.05.2022

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA



Subsemnatul **ONEȚ AUREL**, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, având CNP _____ cu adresa de corespondență aleasă în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.9, ap.18, jud. Cluj, respectuos vă adresez următoarea

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicit:

- **revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014**, în ceea ce privește imobilele proprietatea subsemnatului înscrise în:

- **CF nr.336488** Cluj-Napoca, nr.cad.336488- teren intravilan cu destinația curți construcții în suprafața de 780 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Poteca Eufrosin, nr.19, jud. Cluj.
- **CF. nr.337237** Cluj-Napoca, nr.cad.337237/- teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții în suprafață de 730 mp și nr.cad. 337237-C1, casă unifamilială, cu regim de înălțime D+P+M, construită între anii 2013-2016, situate în mun. Cluj-Napoca, str. Poteca Eufrosin,nr.19, jud. Cluj.
- **CF nr. 337238** Cluj-Napoca, nr cad. 337238-teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții în suprafață de 32 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Poteca Eufrosin,nr.19, jud.Cluj.

în sensul reîncadrării urbanistice a acestora din UTR Uliu în UTR Liu.

MOTIVE

Stare de fapt:

Subsemnatul petent dețin calitatea de proprietar al imobilelor cu numerele cadastrale anterior identificate, imobile ce se află situate în Cluj-Napoca, str.Poteca Eufrosin, nr. 19,jud. Cluj.

Precizez că aceste imobile proprietatea mea au rezultat în urma unor dezmembrări succesive dintr-o suprafață de teren mai mare, după cum urmează:

1. Subsemnatul, în calitate de proprietar cu titlu de cumpărare și partaj asupra imobilului situat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, înscris în CF 276458 Cluj-Napoca, nr.cad/nr.top vechi: cad:19722/3, 19723/3, A1 cu nr.cad 276458, în suprafață totală 1597 mp, am hotărât, prin actul de dezlipire autentificat sub nr. 460 de notar public Lupea Cătălin, să dezlipesc imobilul de mai sus în două parcele, respectiv:

- Parcela nr.1 cu nr.cad.276851 constând în livadă la Breaza situată în Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafață totală de 1.542 mp
- Parcela nr.2 cu nr.cad. 276852 constând în drum situat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafață totală de 55 mp.

2. Parcela nr.1 cu nr.cad.276851 constând în livadă la Breaza situată în Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafață totală de 1.542 mp, descrisă mai sus, subsemnatul în calitate de proprietar, am ales să o dezmembrez și pe aceasta, astfel prin actul de lotizare autentificat sub nr. 4136 de notar public Furdii Horia Augustin, au rezultat următoarele două loturi:

- Lot 1 cu nr.cad. atribuit 336487 cu destinația curții construcției cu suprafața de 762 mp și nr.cad. atribuit 336487-C1 Casa unifamilială
- Lot 2 cu nr.cad. atribuit 336488 cu destinația de curți construcției în suprafață de 780 mp.

3. Imobilul cu nr.cad. atribuit 336487 cu destinația curții construcției în suprafață de 762 mp și nr.cad. atribuit 336487-C1 casa unifamilială, descris mai sus, subsemnatul am ales să-l dezmembrez și pe acesta, astfel prin actul de dezlipire autentificat sub nr.5227 de notar public Bolduș David-Domițian, au rezultat următoarele loturi:

- Lot 1 cu nr.cad atribuit 337237, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Poteca Eufrosin, nr.19, jud. Cluj, compus din teren intravilan cu categoria de folosință curți construcției în suprafață de 730 mp și nr.cad. atribuit 337237-C1, casă unifamilială, cu regim de înălțime D+P+M, construită între anii 2013-2016
- Lot 2 cu nr.cad atribuit 337238, situat în Cluj-Napoca, str. Poteca Eufrosin, nr.19, jud. Cluj, compus din teren intravilan cu categoria de folosință curți construcției în suprafață de 32 mp.

Cu titlu preliminar, precizez că pe parcela inițială cu nr.cad.276851 constând în livadă la Breaza situată în Cluj-Napoca, jud. Cluj, în suprafață totală de 1.542 mp, subsemnatul, în anul 2012 am realizat o construcție. Astfel, prin AC nr. 680 din 07.06.2012 emisă pe întreaga suprafață de teren de 1.542 mp, am edificat o construcție cu destinația „casă unifamilială cu regim de înălțime D+P+M, împrejurire, amenajări exterioare”

Deci, la momentul obținerii AC menționate, terenul proprietatea mea în suprafață de 1.542 mp era reglementat, din punct de vedere urbanistic de PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.792/21.12.1999, fiind astfel construibil, cu încadrare în UTR L1.

Ulterior edificării construcției, am ales să dezmembrez această suprafață de 1.542 mp în două, rezultând astfel imobilele menționate în petitul prezentei plângeri.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămarea subsemnatului în calitatea mea de proprietar al imobilelor descrise anterior, de adoptarea HCL 493/2014 atacată.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea mea, acestea fiind incluse într-o zonă cu UTR - Uliu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.

Procedura de urbanizare impusă prin RLU pentru UTR - Uliu constă în următoarele:

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

Etapele procedurii implică:

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

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

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

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

•reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

•unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

•remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se

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

(4) aprobarea PUZ;

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

Apreciez că includerea imobilelor proprietatea mea, în zona de UTR - Uliu, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului meu de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acestea fac parte.

1.1. O primă observație care se impune este aceea că includerea imobilelor proprietatea mea într-un UTR - Uliu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală a imobilelor

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul *"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 localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."*

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietății mele, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală a imobilelor mele, în condițiile în care le-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care imobilele mele au situația unor imobile urbanizate/construite.

În ceea ce privește imobilele proprietatea mea, învederez că ele se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, în contextul în care pe acestea și în jurul acestora sunt edificate locuințe unifamiliale de tip urban modern.

În acest sens, arăt că subsemnatul ONEȚ AUREL, am edificat construcții pe parcela de teren proprietatea mea, în baza autorizației de construire nr. 680 din 07.06.2012 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru executarea lucrărilor de construire „casă unifamilială cu regim de înălțime D+P+M, împrejurire, amenajări exterioare”

Prin urmare, unul și același imobil proprietatea mea, respectiv imobilul înscris în CF nr. 337237, este în același timp atât neurbanizat (cf. reglem. PUG 2014), cât și urbanizat (cf. AC emisă și executată).

Astfel, ceea ce se întâmplă prin efectul PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014, este faptul că imobilele proprietatea mea regăsite în plângere au fost încadrate în UTR Uliu (adică într-o zonă neurbanizată), în condițiile în care pe unul dintre aceste imobile, respectiv pe imobilul înscris în CF nr. 337237, subsemnatul am edificat o casă unifamilială în baza AC nr. 680 din 07.06.2012 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca.

Se poate lesne observa anomalia juridico-urbanistică creată de autoritățile locale cu privire la imobilele proprietatea mea, întrucât încadrarea unui imobil, pe care deja există edificată o casă, într-un UTR de tip neurbanizat, respectiv terenuri agricole sau libere, sfidează orice logică, fiind de-a dreptul aberant. Mai mult arăt că în anul 2012 când am obținut AC de a ridica o casă unifamilială, această autorizație a vizat întreaga suprafață de teren de 1.542 mp aflată la acel moment în proprietatea mea, ca lot compact, sens în care, în mod evident, nici imobilele înscrise în CF nr. 336488 și CF nr. 337238 actuale, imobile ce reprezintă suprafețe dezmembrate din suprafața totală de teren de 1542 mp, nu au cum să aibă un alt regim urbanistic.

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privește imobilele mele, este evidentă și dacă lecturăm condițiile stabilite pentru UTR - Uliu, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față și raportat la configurația zonei sunt imposibil de îndeplinit. Este evident din acest punct de vedere că proprietatea mea, cât și proprietățile învecinate mie, pe suprafața cărora au fost executate imobile în baza PUG 1999, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, aducem la cunoștință faptul că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, subsemnatul să elaborez și să finanțez PUZ pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;

- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”

Din această perspectivă doresc să subliniez faptul că în zona unde sunt amplasate imobilele mele este organizată deja o rețea stradală, modul de utilizare a terenurilor zonei este stabilit ca fiind destinat construirii de unități locative unifamiliale, există dezvoltată o infrastructură edilitară, iar organizarea arhitectural-urbanistică s-a realizat anterior, aspect dovedit de faptul că în zona există construcții, autorizate de Primăria mun. Cluj-Napoca.

Cu alte cuvinte, obligarea subsemnatului de a elabora PUZ care să stabilească aspecte care deja au făcut obiectul unor reglementări anterioare, apare ca fiind inutilă.

1.2. Aceasta încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism (definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă a imobilelor proprietatea mea. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciez că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilele mele duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-mi în acest mod afectat dreptul de proprietate.

Pentru toate aceste motive, vă solicit să revocați parțial HCL nr. 493/2014, în sensul solicitat de mine.

În drept: art. 7 din L.554/2004

ONEȚ AUREL

prin av. RAZVAN BALOSU



Cabinet ind. avocat Balosu Razvan
Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 9, ap. 18, jud. Cluj
avocatbalosurazvan@gmail.com

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 25/2022

Domnul/doamna avocat BĂLOSU RĂZVAN se împuternicește de către clientul

OWET, AUREL

în baza contractului de asistență juridică nr. 25 din 2022 să exercite următoarele activități:

redactare / înregistrare plângere penală la administrația

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața

PRIMĂRII MUN. CLUJ-NAPOCA și CONSILIULUI LOCAL
AL MUN. CLUJ-NAPOCA

Data

CLIENT/REPREZENTANT,

Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în baza
cărui s-a eliberat împuternicirea
CABINET AVOCAT BĂLOSU RĂZVAN
prin avocat,
BĂLOSU RĂZVAN



7948

7616

269107

704

1423

321191

2990911

2714336

2714335

276851

268455

264798

263538

30512013

CU 684

24.83

6.14

28.02

6.11

15555

3798

294900

309016

DOS. 46815/2016

2026

PT 4380

276851

AI

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
PRIMAR
Nr.132842 din 27.04.2012

CERTIFICAT PENTRU
CONFORMITATE
CU EXEMPLARIIL ARHIVAT

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 680 din 07.06, 2012

Cererea CNP în baza
cererii nr. 174510/19.05.2012
de

Ca urmare a cererii adresate de ONET AUREL (CNP _____) cu domiciliul în
judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată la nr.132842 din 27.04.2012,
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru:

CASĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M, ÎMPREJMUIRE,
AMENAJARI EXTERIOARE.

- pe imobilul - teren și/sau construcții - , situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str.Eufrosin Poteca nr.19, Carte funciara nr.276851, nr.topo/cad.276851.
- lucrări în valoare de 243.517,00+8.000,00+7.305,00 lei - casa+împrejmuire+organizare de șantier
- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.) nr.P02/2011 elaborată de S.C. SEVEN ART ARCHITECTURE S.R.L., cu sediul în jud.Cluj, loc.Viisoara nr.658, respectiv de arh.Sorin Cristofor Oarcea - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr.3380, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, alături în evidența Filialei teritoriale Transilvania a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

- A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea în totalitate a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15)-(15) din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări ale temei privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să găsească pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperează vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.), să suneze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la câmpul de gunoieră materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiției” (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”;
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”;
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare consecințele proprietății particulare rezistente, în vederea înăunțării, la organele financiare locale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea în totalitate și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 LUNI, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 LUNI de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Primar,
RADU MOISIN

Arhitect șef,
Ligia Subțirică

Întocmit,
Doina Hodrea

Secretar,
Aurora Rărmure

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu,
Ramona Rădulescu

Taxa de autorizare – 1.217,60+80,00 lei a fost achitată cu chitanța nr.5010873/10.05.2012, taxă studiu geol. – 14,00 lei a fost achitată cu chitanța nr.5010875/10.05.2012, taxă organizare de șantier – 73,05 lei a fost achitată cu chitanța nr.5010876/10.05.2012, taxă timbru arhitect – 125,75 lei a fost achitată cu chitanța nr.5010874/10.05.2012.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de _____ însoțită de 1 (un) exemplar din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

se prelungeste valabilitatea Autorizației de construire
de la data 07.03.2015 până la data 07.03.2016.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

Primar,
EMIL BGD

Arhitect șef,
LIGIA SUBȚIRICĂ

Întocmit,
Doina Hodrea

Secretar,
AURORA RĂRMURE

Director executiv,
CORINA CIUBAN

Șef serviciu,
RAMONA RĂDULESCU

Data prelungirii valabilității 13.02.2015.
Achitat taxa de 385,28 lei, conform chitanței nr. 2410440 din 19.05.2014.
Transmis solicitantului la data de _____ direct.

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:500

Beneficiar
UNET AUREL
Cluj Napoca
str. Doinei nr. 117
Nr. C.F. 152707
Nr. Topo 19722/3
19723/3
S=1597 mp

ROMANIA
NATIONALA DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Cluj
Nr. de inreg. *297E* data *11/07/08*
Vertical si receptional
Firma: **BOIA ELENA**
Inseful de cadastru

Executant: **Paul Petru**
Aut. C3 nr. 397



ORDINUL ARHITECTUR
IN ROMANIA
3380
Sorin-Crisinor
OARCEA
Arhitect responsabil

LEGENA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATIILE AUTO
- ALTEI PERSONALE
- ACCES AUTO
- ACCES PERSONAL
- SPATII VERZI

+0.00=377.60

Stora= 1542 mp
Sconsir= 125.76 mp
Sdesf = 302.13 mp
Sutila= 215.02 mp
P.O.T.exist=00.00%
C.U.T exist=0.00
P.O.T.= 8.15 %
C.U.T.= 0.18

Regim de inaltime: D+P+M
Nr. apartamente= 1
Nr. cladiri = 1
Nr. lucruri de porcare = 1
Spatii verzi = 1345.24 mp
Intrare = 71 mp
Hmax = 7.35 m
Hcurniso= 4.60 m

| | | | | |
|--------------------|---|-----------|-----------|--|
| Vanditor/expert | Nume | Semnatura | Carinta | Referat de expertiza nr. / |
| Proiectant general | s.c. SEVEN ART ARCHITECTURE S.R.L. J12/3743/07 VIISDARA, JUDECLUJ | | | Beneficiar UNET AUREL str. DOINEI nr.117 Cluj Napoca jud.Cluj |
| Proiectant | s.c. HANYANA NEWS S.R.L. J12/3743/07 CLUJ NAPOCA, JUDECLUJ | | | Proiect nr. 902/2011 |
| Specificatie | Nume | Semnatura | Scara | Denumire proiect CASA FAMILIALA D+P+M Cluj Napoca str. DOINEI nr.117 jud. Cluj |
| Seif proiect arh | arb. S. Oarcea | | 1:250 | Faza D & T.C. |
| Proiectat | arb. S. Oarcea | | Data | Denumire planşa PLAN DE SITUATIE |
| Desenat | arb. S. Oarcea | | SEPT 2010 | Planşa nr. A02 |

CONFIRMARE
CONFORMITATE
CU EXEMPLARUL ARHIVAT

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru
 INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 276851
 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

TEREN extravilan

Adresa: -

| Nr. crt. | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafata (mp) | Observatii / Referinta |
|----------|--------------------------------|---|------------------------|
| A1 | 276851 | Din acte: 1542; Masurata: 1542 | |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

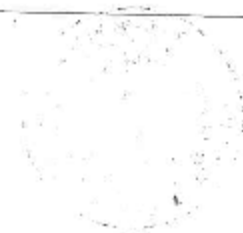
CARTE FUNCIARA NR. 276851
 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

| Inscrierea în vigoare la propunerea | Observatii / Referinta |
|--|--|
| 18393 / 18.02.2011 | |
| Act notarial nr. 400, din 18.02.2011, emis de BNP LUPEA CĂTĂLEŢ | |
| 1 Se înființează cartea funciara 276851 a imobilului cu numărul cadastral 276851/ Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 19722/3, 19723/3 (Identificator electronic 276458) înscris în cartea funciara 153707 (Identificator electronic 276458); | A1 |
| Sentinta civila nr. 1841/2005, emis de Judecătoria Cluj-Napoca, dosar 405/2004 | |
| 2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, parta; și cumpărare, dezlipire, dobândit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 | A1 |
| 1 ONEȚ AUREL | pozitie transcrisa din CF 276458/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 16173 din 12/05/2005; |

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 276851
 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

| Inscrierea privind sarcini | Observatii / Referinta |
|----------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

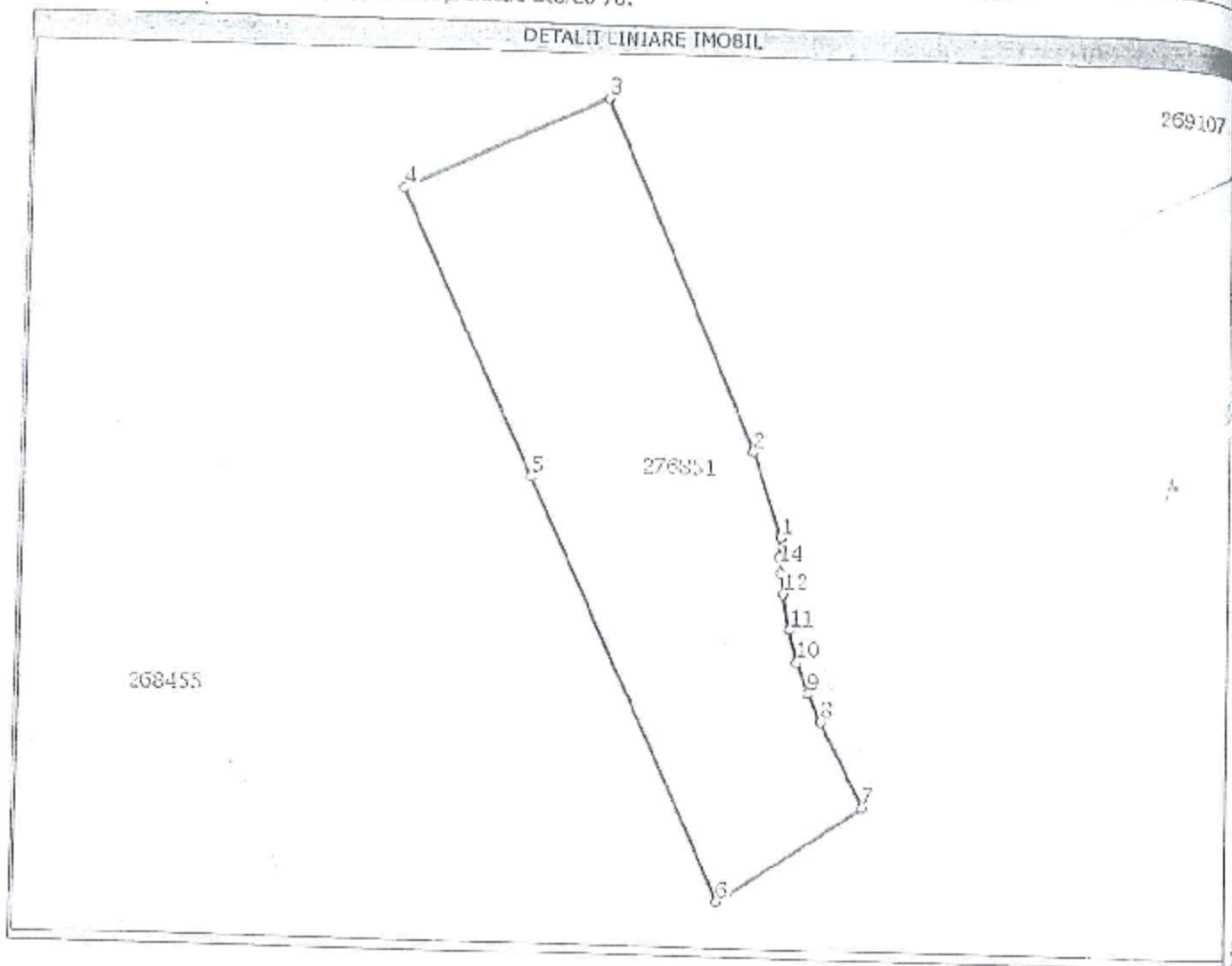


TEREN extravilan

Adresa: -

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) * | Observatii / Referinte |
|---------------|---------------------------|------------------------|
| 276851 | 1542 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. Crt. | Categoria de folosinta | Intra-vilan | Suprafata (mp) | Nr. tara | Nr. cadastral | Nr. cadastral | Observatii / Referinte |
|----------|------------------------|-------------|----------------|----------|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | livada | NU | 1542 | - | - | - | LIVADA LA BREAZA |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 9,0 |
| 2 | 3 | 38,0 |
| 3 | 4 | 22,0 |
| 4 | 5 | 32,0 |
| 5 | 6 | 46,0 |
| 6 | 7 | 17,0 |
| 7 | 8 | 9,0 |
| 8 | 9 | 3,0 |
| 9 | 10 | 3,0 |
| 10 | 11 | 3,0 |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 11 | 12 | 4,0 |
| 12 | 13 | 2,0 |
| 13 | 14 | 2,0 |
| 14 | 1 | 2,0 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
 09/02/2012

Asistent-registrator,
 ANGELA MIHUT

Data eliberării,

13 FEB. 2012

Angela Mihut
 (semnatura)

Referent,

LILOANA PAIRICIA MURESAN
 (nume si prenume)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie in planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tartilor, in conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.
 Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

