

1-78 pag.

19/2.11.2022

HOTĂRÂRE

privind dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P

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

Examinând proiectul de hotărâre privind dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 829930/1/27.10.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 829952/451/27.10.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 27 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, ale art. 133 alin. 1 ale art. 135 alin. 1 lit. a, 2 și 3 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 87 alin. 5, ale art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, ale art. 306 alin. 1, ale art. 307 alin. 1, 4 și 5, ale art. 325, ale art. 355 și ale art. 362 alin. 1 și 3 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 15 lit. e, ale art. 17 și art. 22 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, ale art. 63 alin. 1 din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind Regulamentul de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, ale Raportului de evaluare nr. NCV: 3762/22.08.2022 privind terenul intravilan în suprafață de 315 mp. înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, ale Adreselor nr. 694670/451/5.09.2022 și nr. 734592/45 din 12.09.2022 privind acordul de voință al numitului Mureșan Andrei-Paul cu privire la stabilirea redevenței și sumei cu titlu de garanție;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă dezmembrarea parcelei înscrise în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 315532, teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 315 mp., în două parcele, respectiv:

- parcela nr. 1, teren în suprafață de 231 mp., urmând a fi înscris în C.F. NOU, cu drept de proprietate MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;

- parcela nr. 2, teren în suprafață de 84 mp., urmând a fi înscris în C.F. NOU, cu drept de proprietate MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Art.2. (1) Se aprobă concesionarea prin încredințare directă a parcelei cu nr. 2, teren în suprafață de 84 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în favoarea domnului Mureșan Andrei-Paul, având C.N.P. _____, în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P, identificată în C.F. nr. 280720 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 280720-C1.

(2) Se aprobă înscrierea dreptului de concesiune în favoarea domnului Mureșan Andrei-Paul, având C.N.P. _____ asupra parcelei cu nr. 2, teren în suprafață de 84 mp., înscrisă în C.F. NOU, cu drept de proprietate MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Art.3. Perioada concesionării este de 49 de ani.

Art.4. Se aprobă valoarea totală a redevenței pentru suprafața de 84 mp. în sumă de 174.490,68 lei, ce trebuie recuperată în 25 de ani, ceea ce conduce la o redevență anuală de 6.979,63 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.5. Se aprobă constituirea, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, a garanției în cuantum de 6.979,63 lei, echivalentă taxei de concesiune pentru primul an de exploatare.

Art.6. Se însușește Documentația cadastrală pentru concesionare teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, întocmită de P.F.A. ing. Bitai Lehel, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
.....

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

**DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ PENTRU
CONCESIONARE TEREN**

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A
IMOBILULUI SITUAT ÎN**

**LOC. CLUJ-NAPOCA
STR. DONATH, NR.211
JUD. CLUJ**

BENEFICIAR: MUREȘAN ANDREI-PAUL

EXECUTANT: ing. BITAI LEHEL

Data:
decembrie 2020

Intocmit: ing. Bitai Lehel
tel: 0744-191940
e-mail: info@topograficluj.ro

MEMORIU TEHNIC

1. *Adresa imobilului* : loc. Cluj-Napoca, str. Donath, nr.211, jud. Cluj.

2. *Tipul lucrării*: Dezlipire imobil în 2 loturi în vedere concesionării lotului 2 rezultat din dezlipire.

3. *Scurtă prezentare a situației din teren*:

➤ Operațiuni în faza de documentare a lucrării

- studierea documentelor puse la dispoziție de către solicitant și stabilirea actelor necesare pentru întocmirea documentației cadastrale;
- consultarea arhivei OCPI/BCPI Cluj în scopul verificării situației imobilului și a vecinătăților acestuia

➤ Localizarea și identificarea imobilului

Imobilul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr.211, jud. Cluj.

➤ Descrierea generală a imobilului.

Imobilul este identificat prin C.F. nr. 315532, nr. cad. 315532, având categoria de folosință "Curți, construcții", cu suprafața de 315 mp.

Pe acest imobil nu sunt edificate construcții.

Imobilul are limite parțial materializate, pe latura Sudică prin gard de lemn, pe latura Vestică parțial prin gard de beton.

4. *Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:

➤ Aparatură: Stație totală Leica TCR407 și GPS CHC X91 cu dublă frecvență.

➤ Metode : Punctele de stație s-au determinat prin metode RTK, prin utilizarea în timp real de corecții diferențiate provenind de la stația de referință integrată în RGN-GNSS, Cluj-Napoca și de la serviciul specializat ROMPOS, apoi s-a utilizat metoda radierii pentru determinarea punctelor de detaliu. Suprafața imobilului s-a determinat din coordonate prin metoda analitică.

➤ Sistemul de coordonate: Măsurătorile au fost realizate în sistemul de proiecție Stereo 1970, sistemul de cote Marea Neagră 1975.

Data:
decembrie 2020


Intocmit: ing. **Bital Lehel**
tel: 0744 091940
e-mail: info@topograficcluj.ro



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 315532 Cluj-Napoca

Nr. cerere	258464
Ziua	16
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090835122



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	315532	315	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
127004 / 04/08/2015	
Act Administrativ nr. 121048, din 23/07/2015 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 214/09-07-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 276027/22-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA-DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE;);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI .

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

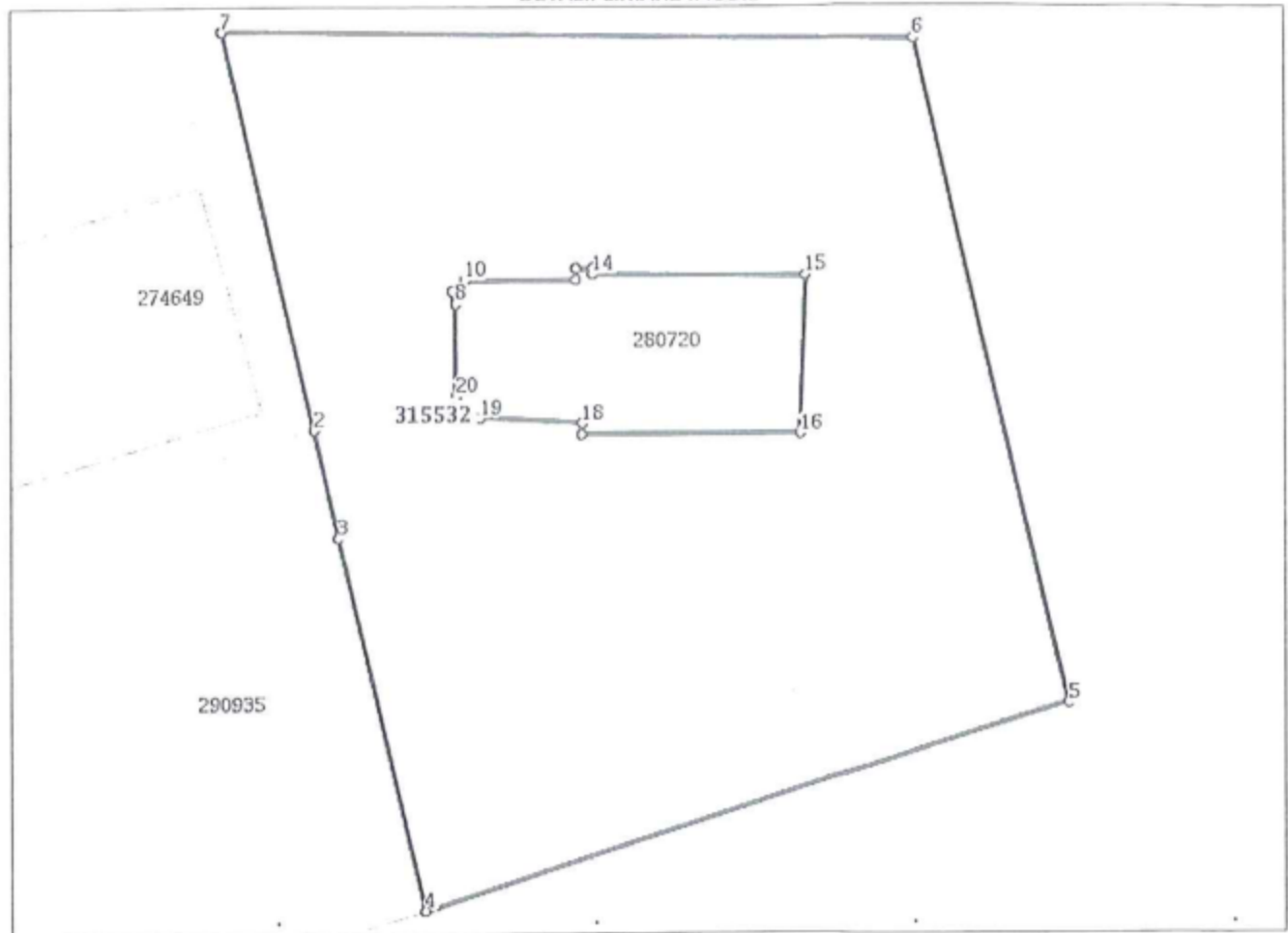
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
315532	315	

* 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	curti constructii	DA	315	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.334
2	3	2.847
3	4	9.826
4	5	17.412
5	6	17.353
6	7	17.867

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	9.155
8	9	0.333
9	10	0.43
10	11	2.909
11	12	0.271
12	13	0.45
13	14	0.13
14	15	5.496
15	16	4.042
16	17	5.632
17	18	0.3
18	19	2.673
19	20	0.845
20	1	2.349

** 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 adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/12/2020, 10:54

CALCULUL SUPRAFETELOR

Parcela (T)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
202	585904.874	387945.646	5.49
203	585904.918	387940.155	0.13
204	585905.048	387940.155	0.45
205	585905.048	387939.705	0.13
206	585904.922	387939.705	0.15
215	585904.777	387939.705	2.91
216	585904.775	387936.796	0.43
217	585904.496	387936.469	0.33
218	585904.177	387936.563	2.35
219	585901.828	387936.546	0.85
220	585901.269	387937.180	2.67
221	585901.132	387939.849	0.30
81	585900.832	387939.842	5.63
35	585900.836	387945.474	4.04
200	585904.874	387945.651	6.57
113	585910.852	387948.383	17.35
114	585893.936	387952.255	17.41
115	585888.629	387935.671	9.83
116	585898.203	387933.458	2.85
117	585900.983	387932.843	10.34
120	585911.053	387930.517	17.86
201	585910.852	387948.378	6.57
S(T)=315.46mp			P=114.64m

Parcela (LOT1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
200	585904.874	387945.651	6.57
113	585910.852	387948.383	17.35
114	585893.936	387952.255	17.41
115	585888.629	387935.671	9.83
116	585898.203	387933.458	2.85
117	585900.983	387932.843	10.34
120	585911.053	387930.517	17.86
201	585910.852	387948.378	6.57
202	585904.874	387945.646	5.49
203	585904.918	387940.155	0.13
204	585905.048	387940.155	0.45
205	585905.048	387939.705	0.13
206	585904.922	387939.705	4.26
207	585904.956	387935.447	1.89
208	585903.068	387935.447	9.52
209	585893.788	387937.573	4.39
210	585893.788	387941.958	7.10
211	585895.945	387948.724	4.62
212	585900.445	387947.683	1.01
213	585900.447	387946.675	4.42
214	585904.866	387946.675	1.02
S(LOT1)=231.23mp			P=133.20m

Parcela (LOT2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
207	585904.956	387935.447	4.26
206	585904.922	387939.705	0.15
215	585904.777	387939.705	2.91
216	585904.775	387936.796	0.43
217	585904.496	387936.469	0.33
218	585904.177	387936.563	2.35
219	585901.828	387936.546	0.85
220	585901.269	387937.180	2.67
221	585901.132	387939.849	0.30
81	585900.832	387939.842	5.63
35	585900.836	387945.474	4.04
200	585904.874	387945.651	1.02
214	585904.866	387946.675	4.42
213	585900.447	387946.675	1.01
212	585900.445	387947.683	4.62
211	585895.945	387948.724	7.10
210	585893.788	387941.958	4.39
209	585893.788	387937.573	9.52
208	585903.068	387935.447	1.89
S(LOT2)=84.23mp			P=57.88m

Intocmit
Ing. Bitai Lehel

Semnatura si stampila



TABEL DE MIȘCARE A PARCELELOR :

SITUAȚIA EXISTENTĂ – CONFORM C.F.

NR. C.F.	NR. CRT.	NR. CAD.	SUPRAF. (MP)	CATEG. DE FOLOS.	OBSERVAȚII / REFERINȚE	PROPRIETARI
315532 Cluj-Napoca	A1	315532	315	---	---	mun. Cluj-Napoca in administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca
Total			315			

SITUAȚIA PROPUȘĂ – DUPĂ DEZLIPIRE

Adresa : loc. Cluj-Napoca, str. Donath, nr.211, jud. Cluj

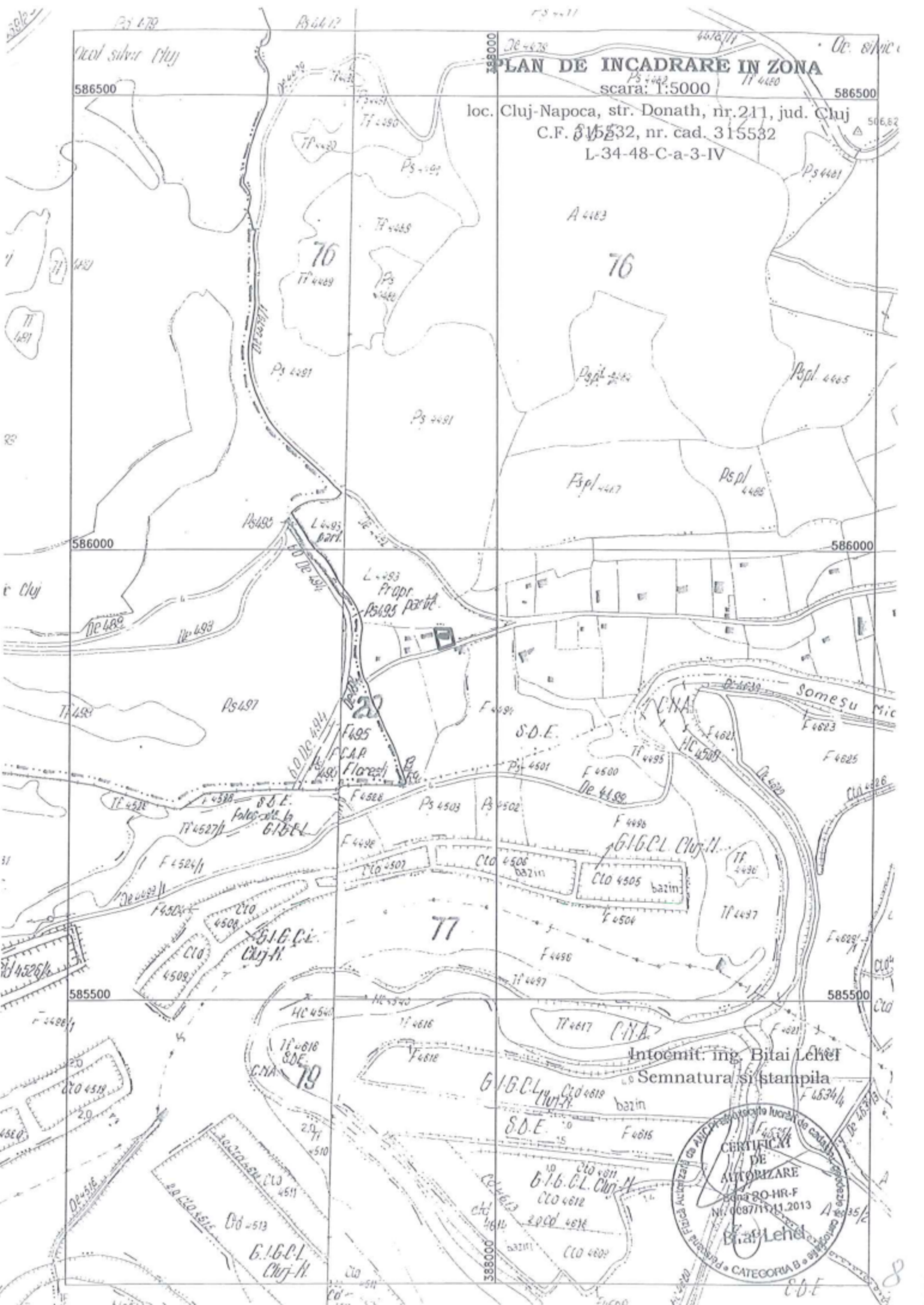
NR. C.F.	NR. SER.	NR. CAD.	SUPRAFAT A TEREN (MP)	CATEG. DE FOLOS.	OBSERVAȚII / REFERINȚE	PROPRIETARI
*	*		231	Cc	---	mun. Cluj-Napoca in administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca
*	*		84	Cc	---	Imobil propus pentru concesiunare
Total			315			



Data: decembrie 2020

Intocmit: ing. Bitai Lehel
tel: 0744-191940
e-mail: info@itnncorrafiecluj.ro

✗



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara: 1:5000

loc. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 211, jud. Cluj
 C.F. 315532, nr. cad. 315532
 L-34-48-C-a-3-IV

70

70

77

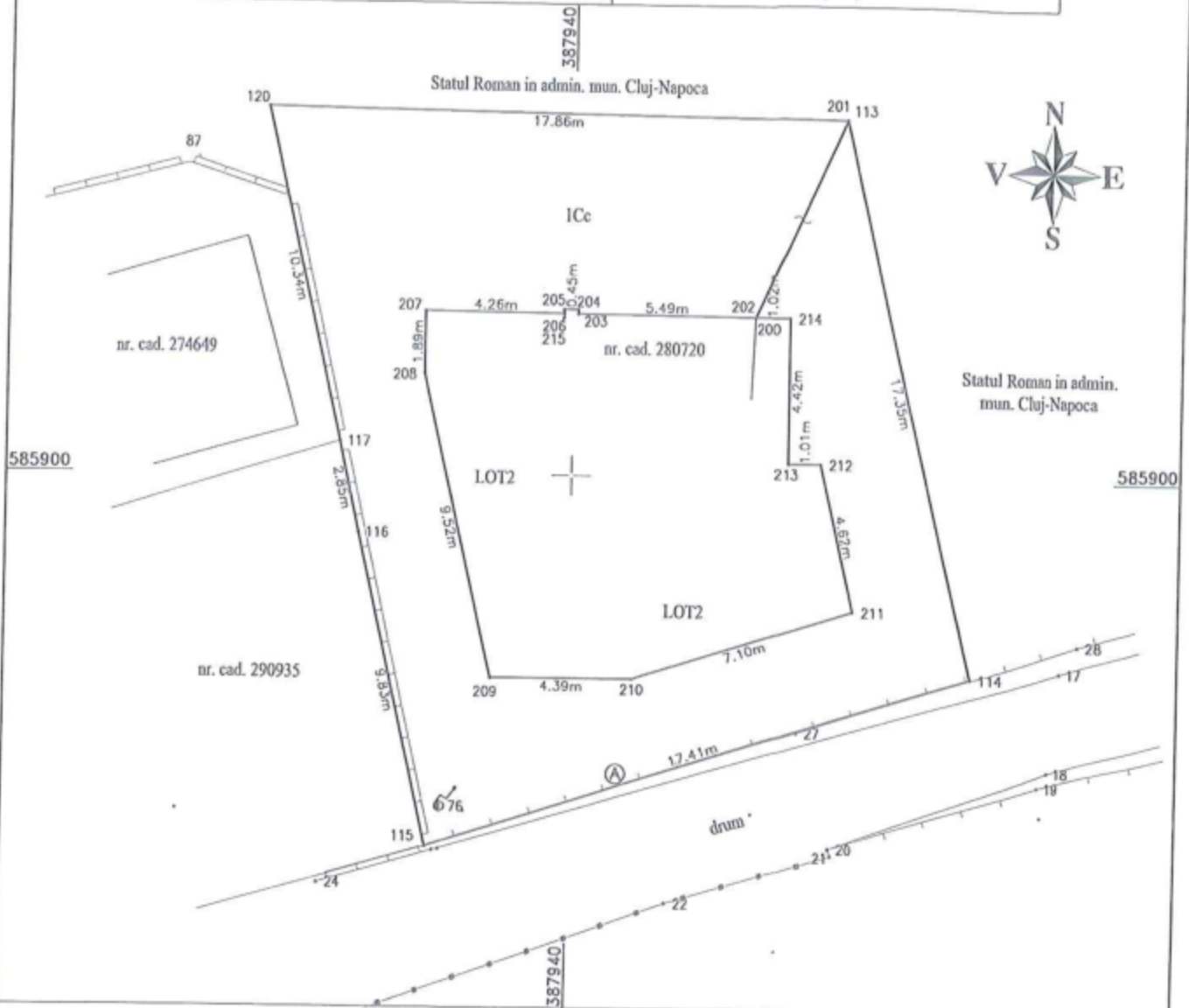
79

Intocmit. ing. Bitai Lehel
 Semnatura si stampila



Plan de amplasament si delimitare al imobilului
scara 1:200

Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	231	loc. Cluj-Napoca, str. Donath, nr.211, jud. Cluj
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Cluj-Napoca	



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	Cc	231	Imobil partial imprejmuit prin gard de beton si prin gard de lemn
Total		231	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
—	—	—	—
Total		—	

Suprafata totala masurata a imobilului = 231 mp
Suprafata din act = 231 mp

Executant ing. Bitai Lehel

Confirm executarea masuratorilor la teren si
corectitudinea intocmirii documentatiei si
corespondenta acesteia cu realitatea terenului

Semnatura si stampila

Data:14.12.2020



Inspector

Semnatura si stampila

Data:.....

Stampila BCPI

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P

Prin adresele nr. 548827/45/6.11.2020, nr. 618572/45/16.12.2020 și nr. 694670/45/19.08.2022, domnul Mureșan Andrei-Paul, în calitate de proprietar a construcției înscrisă sub A1.1, în C.F. nr. 280720 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 280720-C1, solicită concesionarea prin încredințare directă, a unei suprafețe de teren de 84 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P.

Pentru lucrările solicitate domnul Mureșan Andrei-Paul a obținut Certificatul de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019, prelungit prin Certificatul de urbanism nr. 1323 din 23.05.2022, în scopul declarat pentru: concesionare teren, elaborare P.U.D. și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere și etajare locuință unifamilială, împrejmuire.

Prin adresa nr. 382204/453/454/6.08.2019, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru comunică acordul favorabil, cu condiția respectării Certificatului de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019 și condiționat de reglementarea juridică a terenului prin concesionarea acestuia, concesionarea fiind anterioară autorizării.

Prin Hotărârea nr. 751 din 27 octombrie 2020, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință unifamilială, D+P, nr. cad. 280720, str. Donath nr. 211, beneficiar Mureșan Andrei-Paul, pe o parcelă proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 315532, ce urmează a fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri ulterioare. Totodată se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Din perspectiva redevenței, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 3762/22.08.2022 privind terenul intravilan în suprafață de 315 mp. înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, potrivit căruia trebuie recuperată în 25 de ani, ceea ce conduce la o redevență anuală de 6.979,63 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică. valoarea de piață este de 134.000 EURO = 654.335 lei, la un curs de schimb valutar la data evaluării de 4,8831 lei/euro, respectiv 425,40 euro/mp.= 2077,27 lei/mp.

Astfel, suma totală a redevenței pentru suprafața de 84 mp. este de 174.490,68 lei

Raportat la prevederile art. 325 alin. 7 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să constituie garanția în cuantum de 6.979,63 lei (echivalentă taxei de concesiune pentru primul an de exploatare). Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului în baza contractului de concesiune.

Față de Raportul de evaluare anterior menționat, prin adresa nr. 734592/45 din 12.09.2022 domnul Mureșan Andrei-Paul transmite acordul cu privire la acesta, respectiv cu privire la redevență și garanție.

Totodată, domnul Mureșan Andrei-Paul a depus și Documentația cadastrală pentru concesiunare teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, întocmită de P.F.A. ing. Bitai Lehel, necesară pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune asupra terenului.

Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211 și este înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 315532, cu drept de proprietate în favoarea MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, în suprafață de 315 mp.

În vederea soluționării cererilor depuse, raportat la prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind concesiunarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de 84 mp., în favoarea domnului Mureșan Andrei-Paul.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind dezmembrarea, concesiunarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesiunare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 829930/1/27.10.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII ȘI DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, prin adresele nr. 548827/45/6.11.2020, nr. 618572/45/16.12.2020 și nr. 694670/45/19.08.2022, domnul Mureșan Andrei-Paul, în calitate de proprietar a construcției înscrisă sub A1.1, în C.F. nr. 280720 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 280720-C1, solicită concesionarea prin încredințare directă, a unei suprafețe de teren de 84 mp. din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P, parcelă situată adiacent construcției.

Temeiul legal al solicitării este dat de prevederile 15 lit e din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:

- Art. 15. „Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații.....

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.”

Pentru lucrările solicitate domnul Mureșan Andrei-Paul a obținut Certificatul de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019, în scopul declarat pentru: concesionare teren, elaborare P.U.D. și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere și etajare locuință unifamilială, împrejmuire.

Prin adresa nr. 382204/453/454/6.08.2019, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru comunică

acordul favorabil, cu condiția respectării Certificatului de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019 și condiționat de reglementarea juridică a terenului prin concesionarea acestuia, concesionarea fiind anterioară autorizării.

Prin act nr. 691034/304.1/24.08.2022, Serviciul Revendicări, Fond funciar și R.A. - Compartimentul Revendicări, comunică faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, identificat cu nr. topo. 21067/1/5/1/2, nu figurează ca fiind revendicat în temeiul Legii nr. 10/2001 și nici în baza legilor de fond funciar. De asemenea, prin act nr. 691041/303/25.08.2022, Direcția Juridică – Serviciul Contencios comunică faptul că din evidențele sale, pentru imobilul identificat mai sus, nu reiese existența vreunei acțiuni în justiție.

Prin Hotărârea nr. 751 din 27 octombrie 2020, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință unifamilială, D+P, nr. cad. 280720, str. Donath nr. 211, beneficiar Mureșan Andrei-Paul, pe o parcelă proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 315532, ce urmează a fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri ulterioare.

Totodată, numitul Mureșan Andrei-Paul a obținut Certificatul de urbanism nr. 2785 din 26.10.2022, în scopul: concesionare teren, elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere și etajare locuință unifamilială, împrejmuire.

Din perspectiva redevenței, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 3762/22.08.2022 privind terenul intravilan în suprafață de 315 mp. înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, potrivit căruia valoarea de piață este de 134.000 EURO = 654.335 lei, la un curs de schimb valutar la data evaluării de 4,8831 lei/euro, respectiv 425,40 euro/mp.= 2077,27 lei/mp.

Astfel, raportat la prevederile art. 307 alin. 4 și 5 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, suma totală de plată a redevenței pentru suprafața de 84 mp. este de 174.490,68 lei ce trebuie recuperată în 25 de ani, ceea ce conduce la o redevență anuală de 6.979,63 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Raportat la prevederile art. 325 alin. 7 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să constituie garanția în cuantum de 6.979,63 lei (echivalentă taxei de concesiune pentru primul an de exploatare). Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului în baza contractului de concesiune.

Pe cale de consecință, prin adresa nr. 694670/451/5.09.2022, s-a transmis domnului Mureșan Andrei-Paul, faptul că a fost întocmit Raportul de evaluare nr. NCV: 3762/22.08.2022 privind terenul intravilan în

suprafață de 315 mp. înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca și stabilirea redevenței anuale de 6.979,63 lei, respectiv a redevenței totale de 174.490,68 lei, solicitând ca în termen de 15 zile de la primire, să-și transmită poziția față de acestea.

Față de Raportul de evaluare anterior menționat, prin adresa nr. 734592/45 din 12.09.2022 domnul Mureșan Andrei-Paul transmite acordul cu privire la acesta, respectiv cu privire la redevență și garanție.

Totodată, domnul Mureșan Andrei-Paul a depus și Documentația cadastrală pentru concesionare teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, întocmită de P.F.A. ing. Bitai Lehel, necesară pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune asupra terenului.

Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211 și este înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 315532, cu drept de proprietate în favoarea MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, în suprafață de 315 mp.

Cu privire la perioada concesionării, raportat la prevederile art. 306 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare și ale art. 7 alin. (1) din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca și având în vedere faptul că se solicită extinderea unei construcții, se propune o perioadă de 49 de ani.

Cu privire la suprafața ce poate fi concesionată, precizăm faptul că potrivit prevederilor art. 63 din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca, „Acordarea în concesiune prin încredințare directă a unui imobil teren pentru extinderea construcțiilor pe terenuri limitrofe imobilelor locuințe, se realizează pentru o suprafață maximă de 100 mp.”

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;

Art. 27, potrivit căruia

„(1) Imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu excepțiile prevăzute de lege”;

Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 133 alin. 1 potrivit căruia

„(1) În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, la întocmirea documentațiilor cadastrale de alipire/dezlipire se utilizează suprafețele imobilelor implicate în aceste operațiuni, rezultate din măsurători, pentru care au fost atribuite numere cadastrale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data atribuirii numărului cadastral, indiferent dacă aceste suprafețe au fost sau nu înscrise la acea dată în cartea funciară. Dacă se impune conversia cărții funciare, atunci suprafața din măsurători, pentru care a fost atribuit numărul cadastral, se preia din planul de amplasament și delimitare”;

Art. 135 alin. 1 lit. a, 2 și 3 potrivit cărora

„(1) Din punct de vedere tehnic:

a) dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte.....

(2) Documentația cadastrală de dezlipire/alipire conține:a) borderoul; b) dovada achitării tarifului; c) cererea de recepție; e) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat; f) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice; h) certificatul de urbanism, în cazurile prevăzute de lege; j) calculul analitic al suprafețelor; k) memoriul tehnic; l) copia planului care a stat la baza înscrierii în cartea funciară a imobilului pentru care se solicită actualizarea. m) planul de amplasament și delimitare cu propunerea dezlipire sau alipire; n) planurile de amplasament și delimitare pentru fiecare imobil care rezultă din dezlipire/planul de amplasament și delimitare a imobilului rezultat din alipire;

(3) Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară”.

O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 87 alin. 5 potrivit cărora „Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale”;

Art. 129 alin. 1 potrivit cărora „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit cărora Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit cărora în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

Art. 306 alin. 1, potrivit căroră „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”;

Art. 307 alin. 1, 4 și 5, potrivit căroră:

„(1) Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii”;

Art. 325 potrivit căruia:

„(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului”;

Art. 355, potrivit căruia „Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel”;

Art. 362 alin. 1 și 3, potrivit cărora:

„(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător”.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;

Art. 15 lit. e, potrivit căruia:

„Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații.....

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.”

Art. 17, potrivit căruia:

„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.”

Art. 22 alin. 1, potrivit căruia:

„(1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.”

Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca;

Art. 63 potrivit căruia „Acordarea în concesiune prin încredințare directă a unui imobil teren pentru extinderea construcțiilor pe terenuri limitrofe imobilelor locuințe, se realizează pentru o suprafață maximă de 100 mp.”.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art. 27 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, ale art. 133 alin. 1 ale art. 135 alin. 1 lit. a, 2 și 3 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 87 alin. 5, ale art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, ale art. 306 alin. 1, ale art. 307 alin. 1, 4 și 5, ale art. 325, ale art. 355 și ale art. 362 alin. 1 și 3 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 15 lit. e, ale art. 17 și art. 22 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, ale art. 63 alin. 1 din Anexa la Hotărârea nr. 1/2018 privind Regulamentul de concesionare a bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca și ale Raportului de evaluare proprietate imobiliară privind terenul intravilan în suprafață de 84 mp., proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

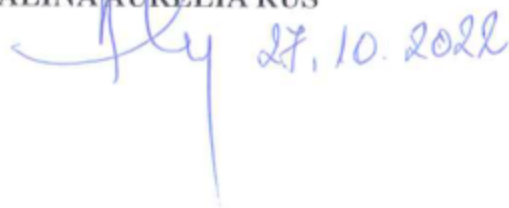
Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind dezmembrarea, concesionarea prin încredințare directă și însușirea documentației cadastrale pentru concesionare, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp., în

vederea extinderii locuinței unifamilială, D+P, cu stabilirea valorii totale a redevenței de 174.490,68 lei, respectiv 6.979,63 lei/an, îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ



DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS



27.10.2022

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN



Întocmit,
Petru Buiga





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 315532 Cluj-Napoca

Nr. cerere	181387
Ziua	25
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118417624



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	315532	315	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
127004 / 04/08/2015	
Act Administrativ nr. 121048, din 23/07/2015 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 214/09-07-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 276027/22-07-2015 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA-DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE;);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI .

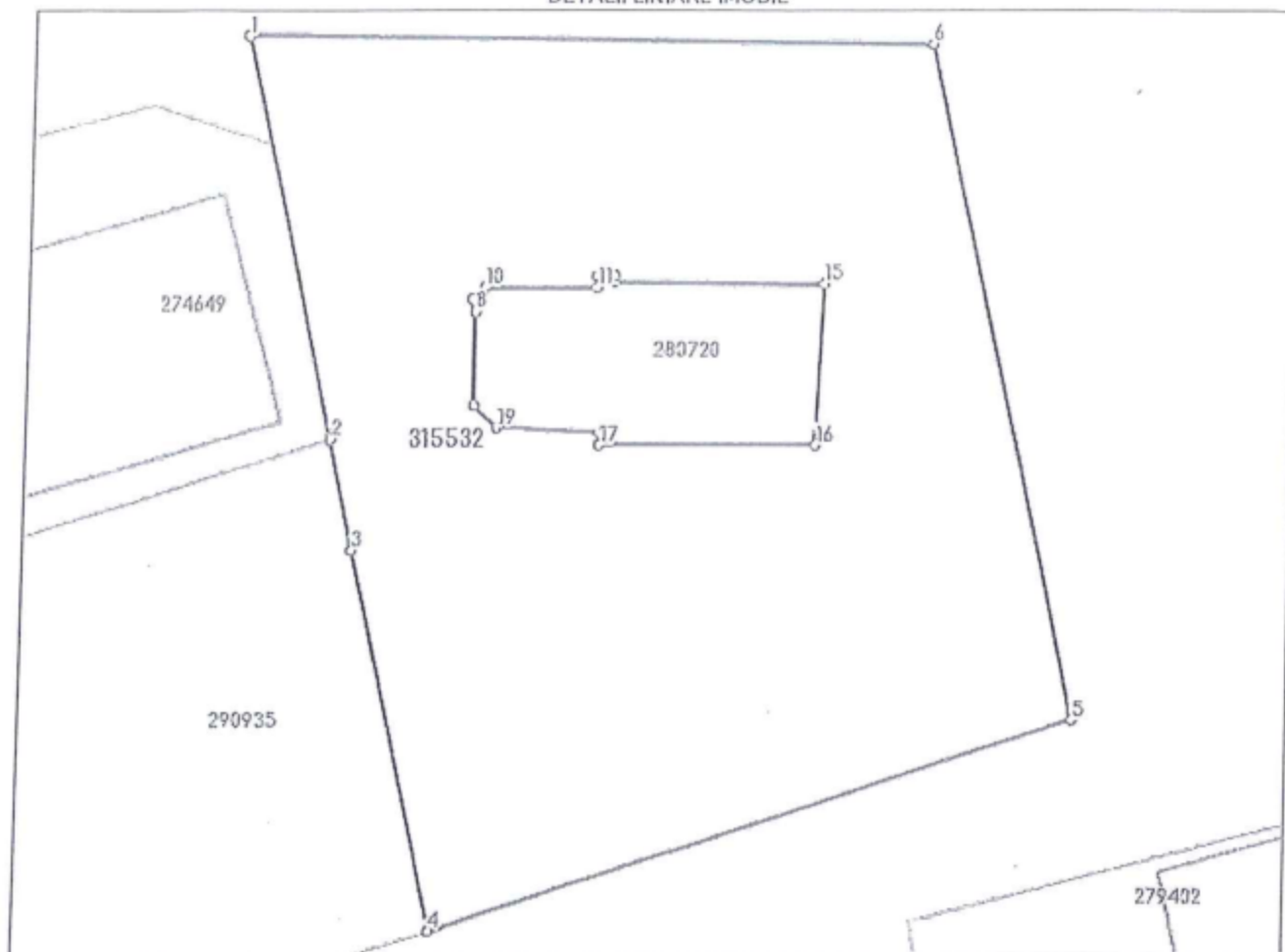
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
315532	315	

* 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	curti constructii	DA	315	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.334
2	3	2.847
3	4	9.826
4	5	17.412
5	6	17.353
6	7	17.867

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	9.155
8	9	0.333
9	10	0.43
10	11	2.909
11	12	0.271
12	13	0.45
13	14	0.13
14	15	5.496
15	16	4.042
16	17	5.632
17	18	0.3
18	19	2.673
19	20	0.845
20	1	2.349

** 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 adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
25/08/2022, 08:42

Paraschiva-Monica TÎNC
referent

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 280720 Cluj-Napoca

Nr. cerere	102627
Ziua	14
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084521296



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	280720	35	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	280720-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj	S. construita la sol:35 mp; CASA DIN CARAMIDA, ACOPERITĂ CU ȚIGLĂ, CU 1 CAMERĂ.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68042 / 20/05/2014	
Act Notarial nr. 867, din 15/05/2014 emis de POP SERGIU MIRCEA;	
B3	A1, A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MUREȘAN ANDREI-PAUL, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

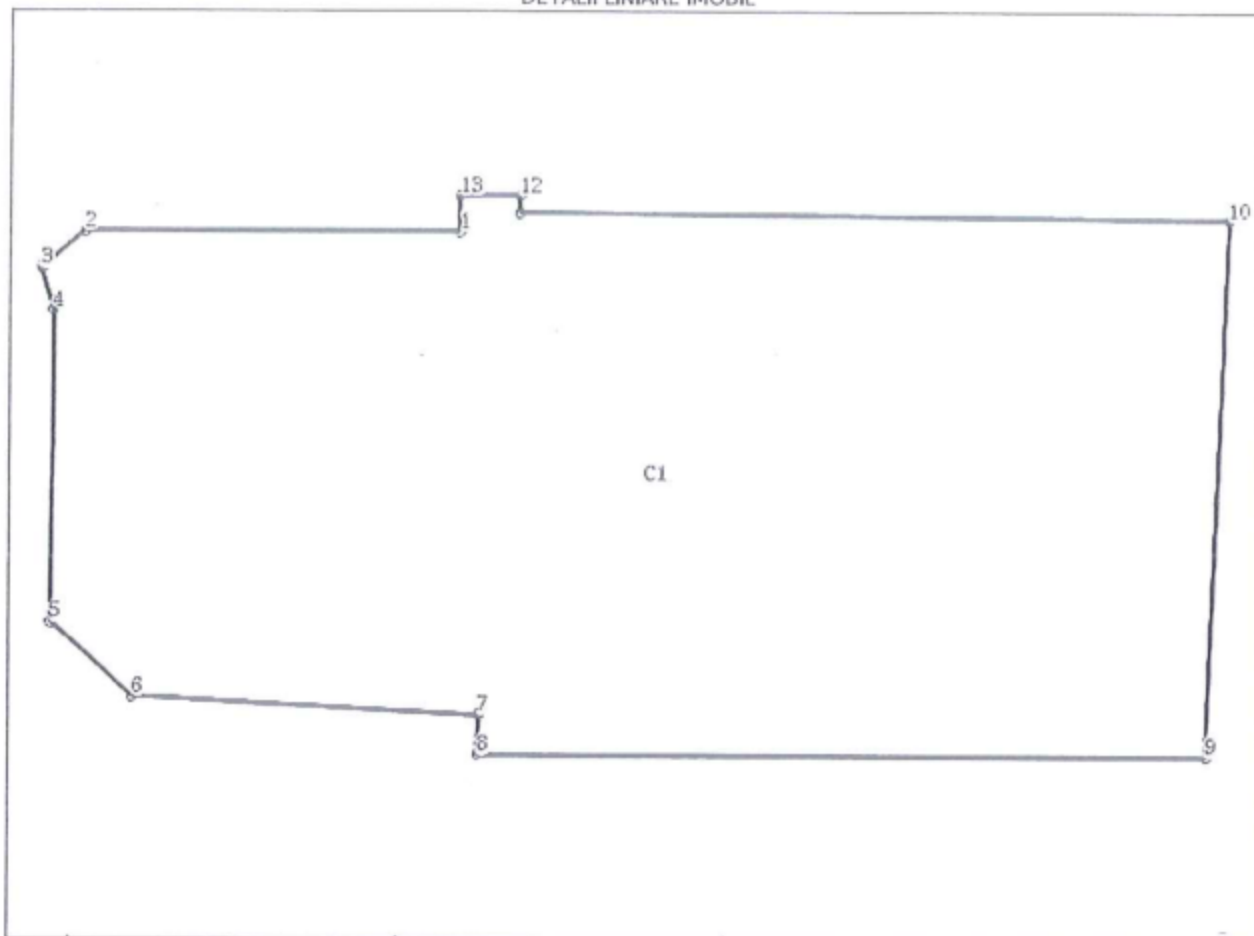
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
280720	35	

* 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	35	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	280720-C1	construcții de locuințe	35	Cu acte	S. construită la sol:35 mp; CASA DIN CĂRĂMIDĂ, ACOPERITĂ CU ȚIGLĂ, CU 1 CAMERĂ.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.909
2	3	0.43
3	4	0.333
4	5	2.349

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.845
6	7	2.673
7	8	0.3
8	9	5.632
9	10	4.042
10	11	5.496
11	12	0.13
12	13	0.45
13	1	0.271

** 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 adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/05/2020, 12:42

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere locuință unifamilială, D+P,
str. Donath nr. 211

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere
locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 512323/1/19.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 512997/433/19.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere locuință
unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211, beneficiar: Mureșan Andrei-Paul;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 111 din 30.04.2020, precum și avizele organismelor teritoriale
interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism,
aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere locuință unifamilială, D+P, nr. cad.
280720, str. Donath nr. 211, beneficiar: Mureșan Andrei-Paul, pe o parcelă proprietatea
Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, nr.
cad. 315532, ce urmează a fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri
ulterioare.

Prin P.U.D. se propune extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea
măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarelor
reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare existent la sol și un
loc de parcare propus în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică: datorită declivității terenului pe direcția nord-
sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Donath.

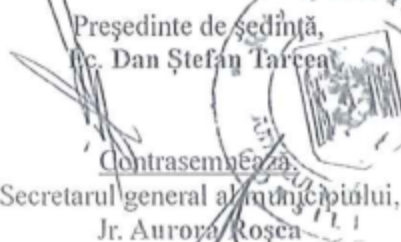
Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul
acesteia.

Art. 2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism

Președinte de ședință,
Dr. Dan Ștefan Târcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de MUREȘAN ANDREI-PAUL, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 549160/433/2019 și completările depuse sub nr. 101179/20.02.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 111 / 30.04.2020

pentru P.U.D. – concesionare teren și extindere locuință unifamilială – D+P, str. Donath nr. 211 generat de imobilul cu nr.cad. 315532

Inițiator: MUREȘAN ANDREI-PAUL

Proiectant: CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 315 mp situată pe frontul nordic al străzii Donath, la nr. 211, delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică. Pe terenul studiat există o casă (locuință unifamilială) parter, în suprafață construită de 35 mp, înscrisă în CF nr. 280720.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

Parcela este încadrată conform PUG preponderent în UTR Liu, parțial în UTR Uliu. Propunerea de construire este strict în UTR Liu.

- *UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*
- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m., adâncimea de 30 – 55 m. și suprafața de 450 – 1000 mp.).
- *regim de construire:* Regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratcrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m. față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indici urbanistici:* P.O.T max. = 35% și C.U.T max. = 0,9 ADC/mp
- *retragere min. față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m. și cu cel mult 5 m. de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- *retragere min. față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m.), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.
- *retragere min. față de limitele posterioare:* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

5

Prevederi P.U.D. propuse:

Se solicită concesiune teren (~84mp) pentru extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarelor reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară : min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare la sol și 1 loc de parcare în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică : datorită declivității terenului pe direcția nord-sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr. 101179/433/2020 în ședința operativă din data de 21.02.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Diana Mureșan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

6

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 2785 din 26 / 10 / 2022

ÎN SCOPUL: CONCESIONARE TEREN, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE (Se va vedea punctul 4)

Ca urmare a cererii adresate de **MURESAN ANDREI PAUL (CNP _____)**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 771730 din 13/04/2022, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Donath, nr. 211, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 315532,280720, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 315532,280720,280720-C1,

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 "Extindere locuinta unifamiliala, D+P, str.Donath nr.211" aprobat cu HCL nr. 751/27.10.2020

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, aflat parțial în UTR = Liu și parțial în UTR = Uliu.
Teren și construcție corp C1 conf. C.F. 280720 în proprietate privată și teren conf. C.F. 315532 domeniu privat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și administrarea Consiliului Local.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICȚII:

Imobile situate în zonă cu risc mare / foarte mare de alunecări teren – expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert. Imobilele nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: terenuri și corp C1 – locuință parter.

Destinația: Imobil situat preponderent în UTR=Liu, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN și parțial UTR=ULIU - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 1064 / 2018.

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

– La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de santier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la ieșirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incintă și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

– La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile 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, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Reparcelarea terenurilor cuprinde 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 a 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 a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

- întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.

ULIU / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

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.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin P.U.Z. de urbanizare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

LIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea

Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S = 35 mp + 315 mp

ULIU

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime

nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinimentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

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

C.U.T. maxim = 0,9.

LIU

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.
- b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

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

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

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

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.

- Amplasamentul a fost studiat în PUD "Extindere locuinta unifamiliala, D+P, str.Donath nr.211" aprobat cu HCL nr. 751/27.10.2020.

- Conform art. 1 din HCL nr. 751/27.10.2020 se propune extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuinte parter, în vederea mării confortului locativ. Extinderea locuintei se realizează cu respectarea următoarelor reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterala estica: 3 m;

- retragerea față de limita laterala vestica: min. 3 m;

- retragerea față de limita posterioara: min. 6 m;

- circulatiile și accesele: din str.Donath;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare existent la sol și un loc de parcare propus în spațiu specializat dispus la demisol;

- conformarea arhitectural volumetrica: datorita declivitatii terenului pe directia nord-sud, regimul de înaltime propus al locuintei extinse este D+P

- echiparea tehnico-edilitară: completa pe str.Donath;

- Conform art. 2 din HCL nr. 751/27.10.2020 se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

NOTA: Se solicita emiterea unui certificat de urbanism în scopul: Concesionare teren și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere și etajare locuinta unifamiliala, împrejmuire.

- Propunerea de construire respectă prevederile PUD "Extindere locuinta unifamiliala, D+P, str.Donath nr.211" aprobat cu HCL nr. 751/27.10.2020.

- Pentru acest amplasament s-a emis Avizul Arhitectului Sef nr.111/30.04.2020 pentru PUD -concesionare teren și extindere locuinta unifamiliala -D+P, str.Donath nr.211.

- Potrivit planșa 03 - Plan reglementări urbanistice, se propune concesionarea unei suprafețe de 84 mp. Suprafața propusă pentru concesionare respectă prevederile art.63, alin (1) conform HCL nr.1/2018 și Regulamentul privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al municipiului Cluj-Napoca.

- La acesta dată nu există un drept real asupra domeniului privat în suprafață de 315 mp pe care se cere extinderea construcției existente. În primă instanță se va obține un drept de intervenție asupra acestuia definit conform Legii nr. 50/1991 republicată, anexa 2: "Drept asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului drept de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente autorizația de construire/desființare. 1. dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute."

- În conformitate cu art. 5, alin (2¹), lit. a) și alin (2²), lit. a) și lit.b) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții completată și modificată prin Legea 7/2020, emiterea avizului serviciilor deconcentrate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației și emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nu sunt necesare pentru construirea de locuințe unifamiliale și realizare de împrejmuire.

- Pentru acest amplasament s-a obținut C.U. nr. 1473 din 10.04.2019 cu scopul: "Desființare parțială corp C1 și informare" și C.U nr.2388/29.05.2019 în scopul "CONCESIONARE TEREN, ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE ȘI ETAJARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE (Se va vedea punctul 4)", aflat în valabilitate.

- Pentru parcelele înscrise în C.F nr. 315532,280720 s-au emis și C.U. nr. 1323/23.05.2022 în scopul "Concesionare teren, elaborare P.U.D. și documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de extindere și etajare locuinta unifamiliala, împrejmuire". Certificatul de urbanism menționat a fost revocat de către emitent potrivit adresei nr. 771730/431/29.09.2022 în baza referatului înregistrat cu același număr.

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

"CONCESIONARE TEREN, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE (Se va vedea punctul 4)"

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO), EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

- H.C.L. pentru concesionare teren

- plan reglementări P.U.D., cu viza secretariat C.T.A.T.U.

- Primărie - Direcția patrimoniului municipiului și evidența proprietății

- cererea pentru A.C. întocmită și semnată de proprietari imobil

- Primărie-Direcția tehnică - Serviciul siguranța circulației

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- expertiza tehnica

- certificat de performanța energetică conform Legii nr. 372/2005, modificată cu Legea nr. 101/2020 (se va prezenta la recepția construcției)

- plan topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat (D.T.A.C.)

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

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

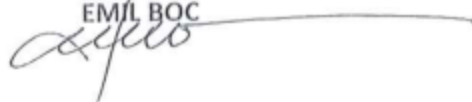
- pentru autorizația de construire

- pentru organizare șantier

- pentru timbrul arhitecturii

- pentru transport moloz - se va prezenta și contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deseurile provenite din construcții și demolari, cu estimare cantități

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii. Prelungirea 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


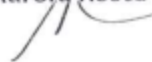
ARHITECT-SEF,
Daniel Pop



Întocmit,
Paraschiv Roxana



SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca



DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban



Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 9.00 lei, conform Chitanței nr. 6534814 din 13/04/2022.

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,

Arhitect-șef,

Întocmit,

Secretar general,

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.

ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP

Nume/Nom/Last name

MUREȘAN

Prenume/Prenom/First name

ANDREI-PAUL

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Sex/Sexe/Sex

M

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Cluj-Napoca

Validitate/Validite/Validity

03.06.22-03.08.2031



ROUMANIE



ROMÂNIA

ROMANIA



CARTE D'IDENTITATE / CARTE DE IDENTITATE / IDENTITY CARD

CNP

Nume/Nom/Last name

MUREȘAN

Prenume/Prenom/First name

ANDREI-PAUL

Cetățenie/Nationalité/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

2786 26 OCT 2022
Amplasat

226 CJ



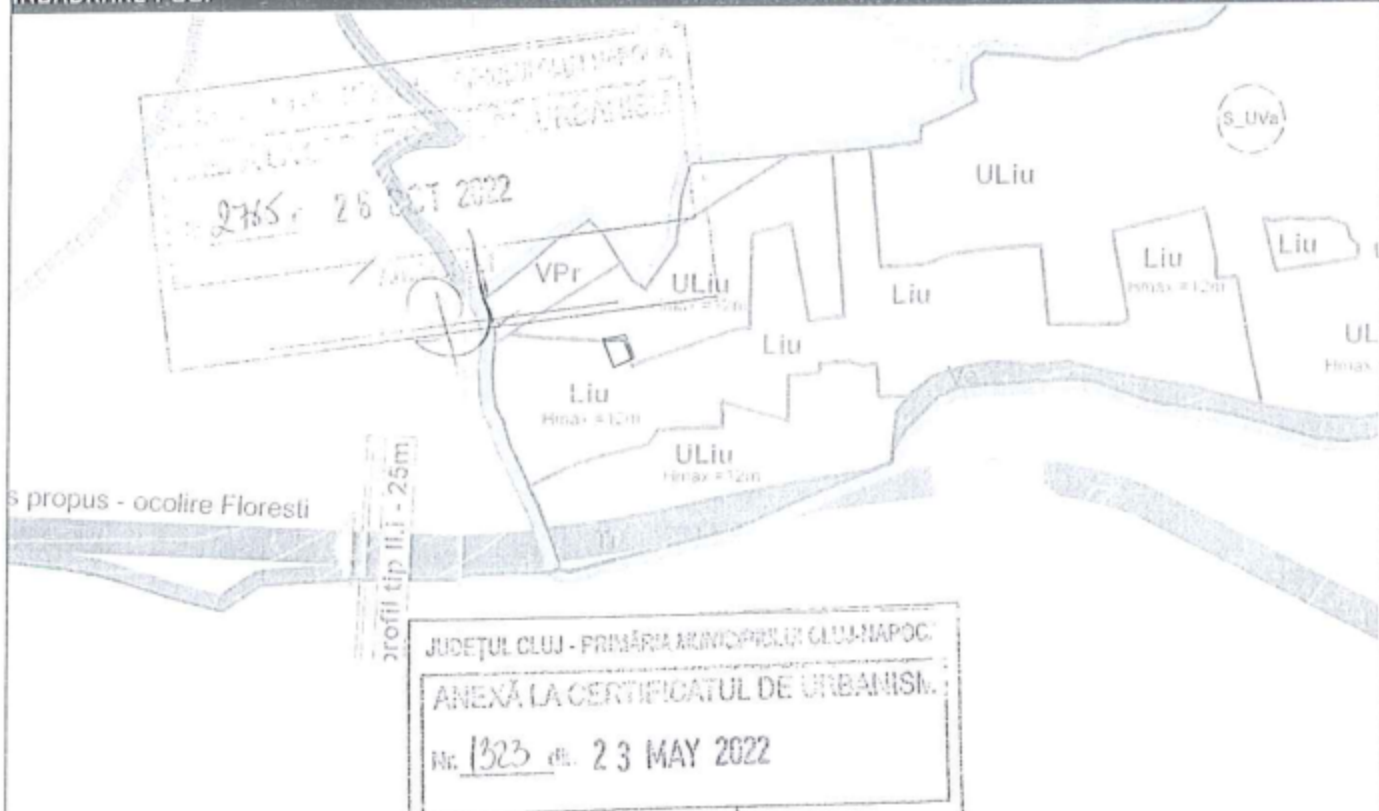
emisa de/uevreee par/issued by
SPCLEP Cluj-Napoca

Valabilitate/Valicite/Validity
14.10.16-17.02.2026

INCADRARE GOOGLE:



INCADRARE PUG:



Numele		Semnatura		Referat	
S.C. CONPRDEX CONSTRUCT S.R.L. Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca		 Istvan Varga ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 8698		Beneficiar: Muresan Andrei Paul str.Donath, nr.90,sc.1.et.3, ap.7, Cluj-Napoca, Cluj	
Calitatea	Nume			Titlu proiect: CONCESIONARE TEREN SI DOCUMENTARE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE A SCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE str.Donath, nr.211 Cluj-Napoca Cluj	
Sef Proiect	Ing.Istvan Varga	 Loredana Roxana VARGA Arhitect cu drept de semnatura		Data: 2019	
Proiectat:	Arh.Sonia Nicula Arh.Toader Loredana			Scara:	
Desenat:	Arh.Toader Loredana			Titlu plansa: INCADRARE PUG/GOOGLE Plansa 01	

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

CONCESIONARE TEREN, SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE ' LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE

BENEFICIAR:

Muresan Andrei Paul
str. Donath, nr. 90, sc. I, et. 3, ap. 7, Cluj-Napoca, Cluj

FAZA

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr. 4/3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
arh. Sonia Nicula
arh. Loredana Toader

I.2. OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei:

CONCESIONARE TEREN, SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE

I.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr. 493/2014

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, pe strada Donath, nr. 211. Terenul studiat, in suprafata totala de 350 m², este alcatuit din:

S teren=315 m²

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA
C.F. NR. 315532, NR. CAD 315532

S teren+imobil=35 m²

proprietate privata
MURESAN ANDREI PAUL



C.F. NR.280720, NR.CAD 280720, 280720-C1

Pe terenul studiat este construit un imobil cu regim de inaltime P.

S construita existenta CI=35 m²

S desfasurata existenta CI =35 m²

P.D.T. existent =10.00 %

C.U.T. existent =0.1

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte, colective si unifamiliale, cu regim de inaltime: P, P+1E, P+2E.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

Partial UTR-Liu si UTR ULiu:

locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.D.T.max=35%

C.U.T.max=0.9

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul este marginit pe laturile nord,vest si est de proprietati private, la partea sudica de strada de acces Donath.

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces Donath.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Pe terenul studiat in suprafata totala de 350 m² este construit un imobil cu regim de inaltime P.

S construita existenta CI=35 m²

S desfasurata existenta CI =35 m²

P.D.T. existent =10.00 %

C.U.T. existent =0.1

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren = 350,00 m²

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA :

S construita = 35,00 m²

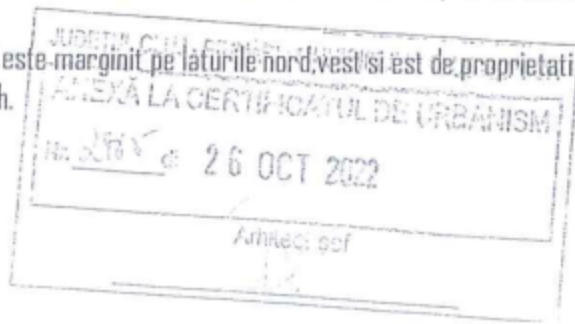
S construita desfasurata = 35,00 m²

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de locuinte familiale cu regim de inaltime parter cu unu sau doua nivele.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte, cu regim de inaltime: P, P+1E, P+2E.

Terenul este marginit pe laturile nord,vest si est de proprietati private, la partea sudica de strada de acces Donath.



3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuirea.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, pe strada Donath, nr.211. Terenul studiat, în suprafața totală de 350 m², este alcătuit din:

S teren=315 m²

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA

C.F. NR.315532, NR.CAD 315532

S teren+imobil=35 m²

proprietate privată

MURESAN ANDREI PAUL

C.F. NR.280720, NR.CAD 280720, 280720-C1

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de formă regulată.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apă subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic județul Cluj se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construită. Conform intențiilor generale zona prezintă interes pentru construcții de locuințe familiale cu regim de înălțime parter cu unu sau două nivele.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri de locuințe, cu regim de înălțime: P, P+1E, P+2E.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

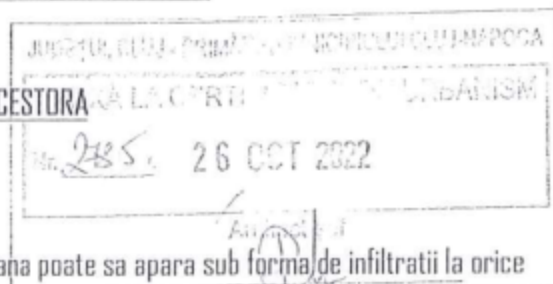
Strada principală de acces dispune de toate rețelele edilitare: apă, gaz și energie electrică.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

Beneficiarul lucrării dorește extinderea imobilului existent-locuința unifamilială, realizarea unor



modificari interioare si exterioare,realizarea unui demisol.

Se solicitata concesionarea unei suprafete de teren de aproximativ 90 m².

Imobilul propus vor fi amplasate in teren conform prevederilor urbanistice aferente UTR-Liu

- retragere variabila fata de aliniament 3m
- retragere min. fata de limitele laterale H/2
- retragere min. fata de limitele posterioare H

In incinta se vor amenaja 2 locuri de parcare la sol.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate.

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus vor fi amplasate in teren conform prevederilor urbanistice aferente UTR-Liu

- retragere variabila fata de aliniament 3m
- retragere min. fata de limitele laterale H/2
- retragere min. fata de limitele posterioare H

CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

S totala teren studiat=350 m²

DIN CARE :

S teren=315 m²

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA

C.F. NR.315532, NR.CAD 315532

S teren+imobil=35 m²

proprietate privata MURESAN ANDREI PAUL

C.F. NR.280720, NR.CAD 280720, 280720-CI

S construita existenta CI=35 m²

S construita propusa=119.00 m²

S desfasurata existenta CI =35 m²

S desfasurata propusa=238 m²

P.O.T.existent=10.00%

P.O.T. max propus=35.00%

Regim de inaltime existent P

Regim de inaltime propus D+P

Nr. locuri de parcare in garaj propuse=1

Nr. locuri parcare in incinta propuse=2

Inaltimea maxima la cornisa (fata de CTA) =+7.00 m

Inaltimea maxima la cornisa (fata de CTN) =+6.00 m

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

nr. 26 OCT 2022

Arhitect șef

C.U.T.existent=0.1

C.U.T.max propus=0.9

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

BILANT TERITORIAL	Proprietate privata EXISTENT		Proprietate privata PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren	350.00	100%	350.00	100%
Constructii	35.00	10.00%	119.00	34.00%
Circulatii alei pietonale	25.00	7.14%	11.00	3.14%
Circulatii auto/parcari	30.00	8.57%	34.00	9.71%
Spatii verzi	260.00	74.29%	186.00	53.14%
Teren neamenajat	-	-	-	-

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent strada Donath aflat pe latura sudica a parcelei studiate.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-Liu

locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.O.T.max=35%

C.U.T.max=0.9

Partial UTR=ULiu

Zona de urbanizare-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.O.T.max=35%

C.U.T.max=0.9

4.7.ASIGURAREA UTILITATILOR

Drumul principal de acces dispune de retelele apa, gaz, energie electrica care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilului.

5. CONCLUZII

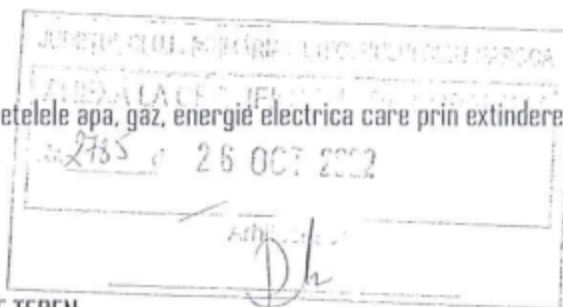
Prin prezentul P.U.D. se propune:

CONCESIONARE TEREN

SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

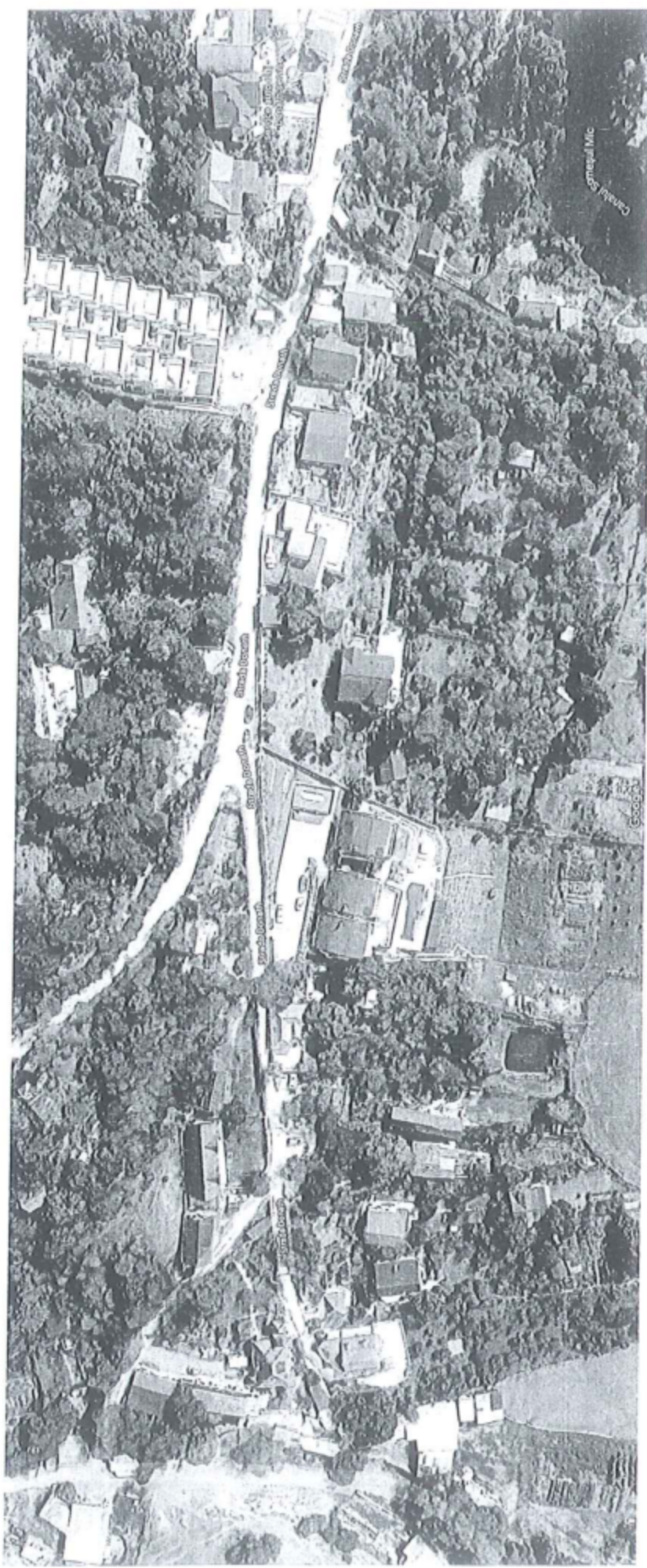
DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE

str.Donath, nr.211,Cluj-Napoca, Cluj

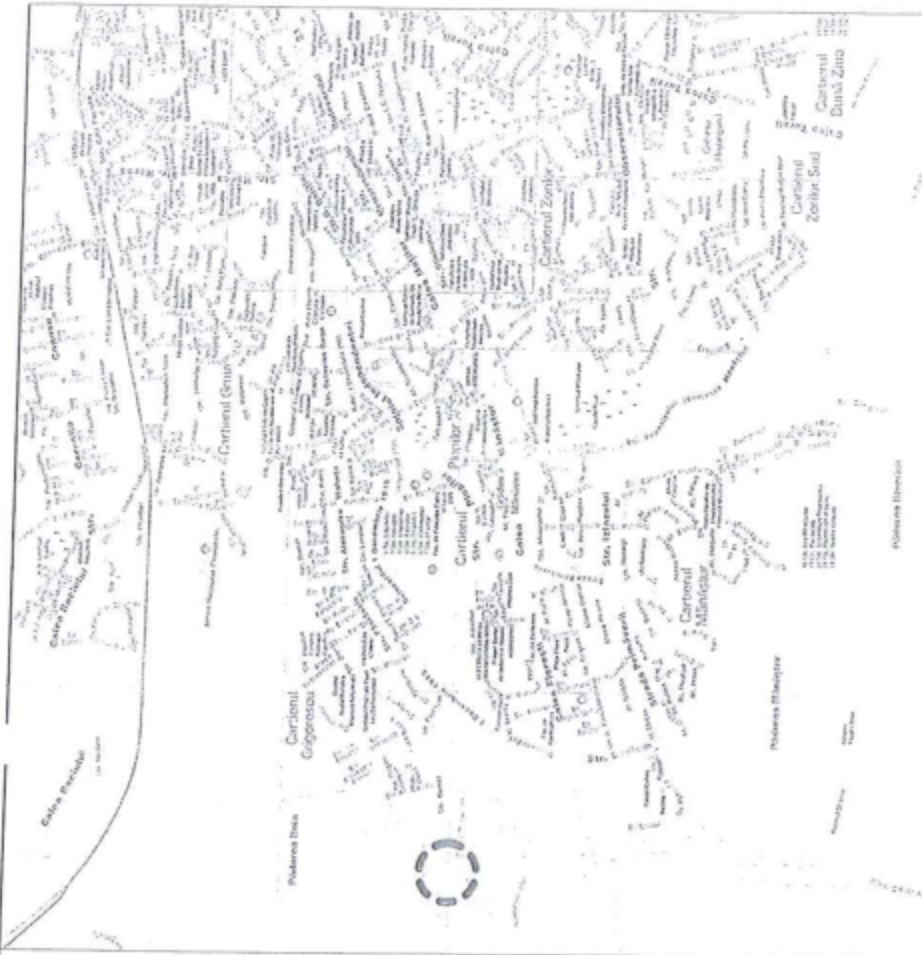
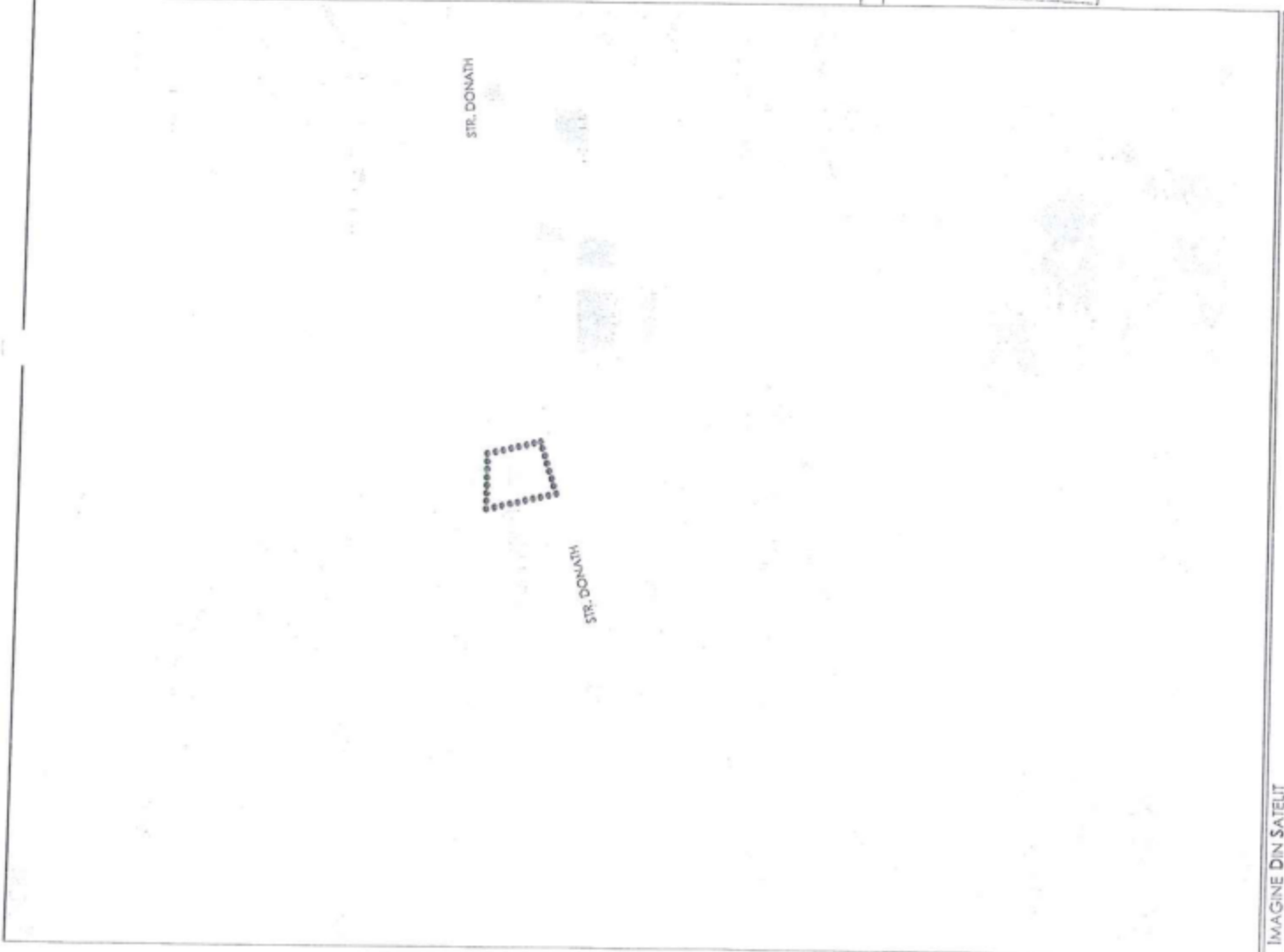


Intocmit
arh. Sonia Nicula
arh. Loredana Toader





JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIILE DE ALURILE RURALE
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE UREANISMI
Nr. 1/185 din 26 OCT 2022



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

ZONA STUDIATA
 OBIECTIVUL STUDIAT

26 OCT 2022

Arhitect: **ARHITECTURA**
 Ing. Arhitect: **ARHITECTURA**

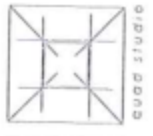
VERIFICARE	NUME	SEMNATURA	CERTEA	REZERVAT EXPERTIZĂ/NOTĂ
PROIECTANT GENERAL				
S.C. QUAD-STUDIO, S.R.L.				
Căminăria lui Niculae 14/21, Nr. 0304 Bihor str. Bihor 14/21, Nr. 0304 Bihor / e-mail: quadstudio@gmail.com				
SCARA				
STR. DONATH				
PROIECTANT				
ING. ARHITECTURA				
DATA				
2022				
DESINAT				
ING. ARHITECTURA				

IMAGINE DIN SATELIT

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

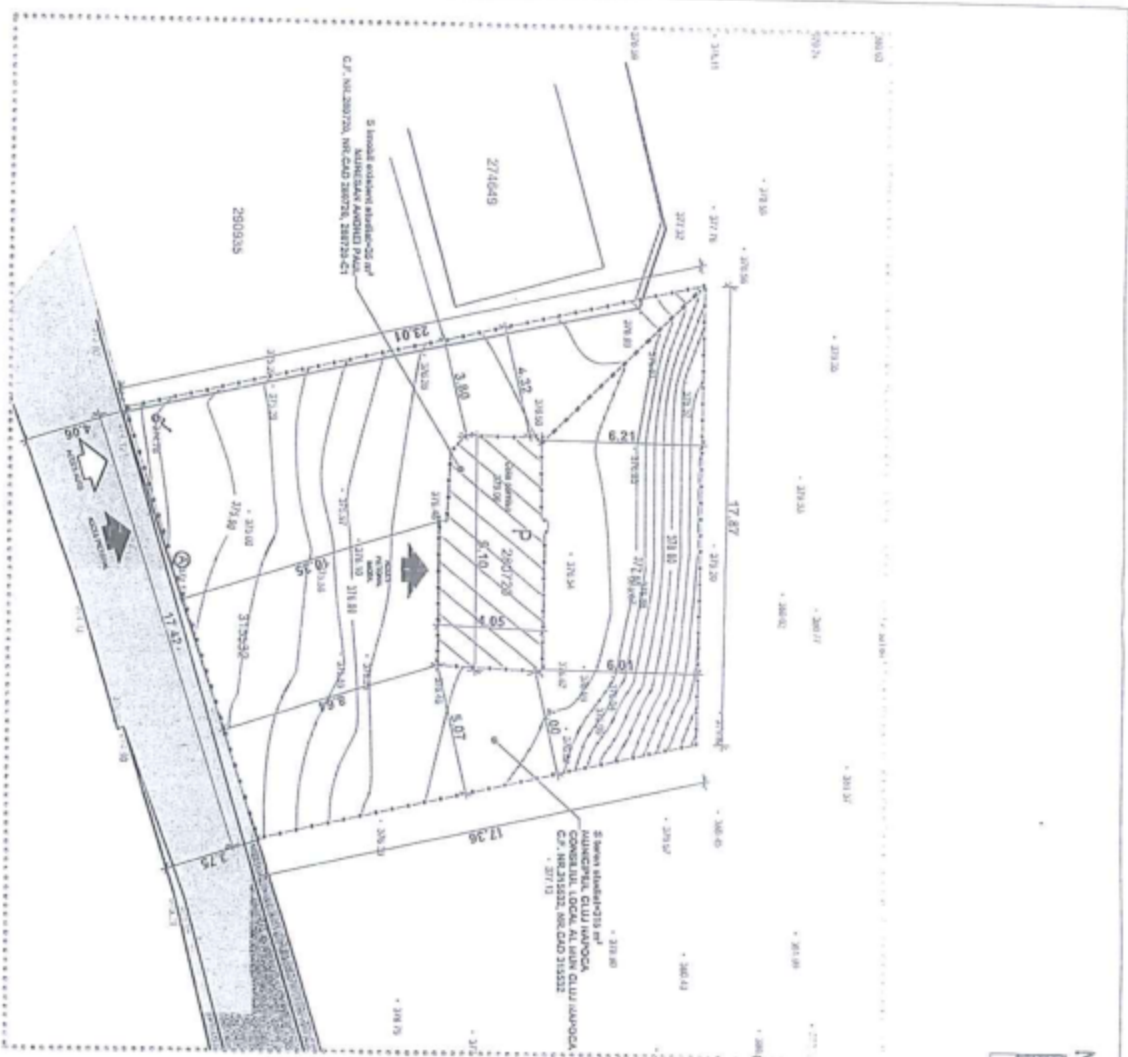
PARSA NE
A.01.1

Acest document este proprietatea firmei QUAD-STUDIO SRL și nu poate fi distribuit, copiat sau reproducă, total sau parțial, fără autorizația expresă a scriso. Utilizarea
 în altă formă decât cea indicată este strict interzisă. Pentru informații suplimentare și pentru a vă asigura că utilizați versiunea corectă a acestui document, vă rugăm să vizitați site-ul nostru: www.quadstudio.ro sau să contactați direct firma noastră.





Numele		Serviciu		Referat	
S.C. CONPROEX CONSTRUCTII S.R.L. Str. Nelu Păbrăcan, Nr. 4, Ap.3, Cluj-Napoca		 S.C. CONPROEX CONSTRUCTII S.R.L.		Beneficiar: Muresan Andrei Paul str. Donath, nr. 90, sc.1, et.3, ap.7, Cluj-Napoca, Cluj	
Calitatea	Nume	Data		Faza:	
Str. Proiect	Ing. Ionel Varga	2018		PUJ	
Proiectat de	Arh. Dorin Nădejde Arh. Tudor Căpânaș	Desen		Faza:	
Desenat	Arh. Tudor Căpânaș			CI	
				INCADRARE PUJ/GOOGLE	



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- LİMİTA PROPRIETATE
- PARCELA STUDIATA
- MUNCIPAL CLUJ NAPOCA
- CONSILIUL LOCAL AL MAIN CLUJ NAPOCA
- C.F. NR.315532, NR.CAD 280720, 280720-C1
- ▭ MOBIL EXISTENT
- ▭ propozitie parca
- MURSA ANCIERI PAUL
- C.F. NR.280720, NR.CAD 280720, 280720-C1
- ➡ ACCES AUTO PROPRUS
- ➡ ACCES PE TONAL PROPRUS
- ➡ ACCES PE TONAL MOBIL

Nr.	Coordonate pol.de contur		Lungimi laburi D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
113	585910.852	387948.383	17.35
114	585993.936	387952.255	17.41
115	585986.629	387935.671	9.83
116	585898.203	387933.458	2.85
117	585900.983	387932.943	10.33
118	585911.047	387930.518	8.87
119	585904.496	387936.792	0.42
85	585904.496	387936.489	0.33
110	585904.177	387936.563	2.35
109	585901.828	387936.546	0.85
108	585901.269	387937.180	2.67
107	585901.132	387939.849	0.30
81	585900.832	387939.842	5.63
35	585900.836	387945.474	4.04
34	585904.874	387945.651	5.50
103	585905.048	387940.155	0.13
102	585905.048	387940.155	0.45
101	585905.048	387939.705	0.27
100	585904.775	387936.705	2.91
112	585911.053	387930.517	8.88
120			17.87

INDICI TEHNICI LUBRIFICATE:
 S stala teren scadut-350 m²
 DN CARRE :
 S teren-516 m²
 MUNCIPAL CLUJ NAPOCA
 CONSILIUL LOCAL AL MAIN CLUJ NAPOCA
 C.F. NR.315532, NR.CAD 315532

Parcela (280720)

Nr. Parcela	Coordonate pol.de contur		Lungimi laburi D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	585904.777	387938.705	0.27
101	585905.048	387938.705	0.45
102	585905.048	387940.155	0.13
103	585904.874	387940.155	5.50
104	585904.874	387945.651	4.04
105	585900.836	387945.474	5.83
106	585900.832	387939.842	0.30
107	585901.132	387939.849	2.67
108	585901.269	387937.180	0.85
109	585901.828	387936.546	2.35
110	585904.177	387936.563	0.33
111	585904.496	387936.489	0.42
119	585904.775	387936.792	0.01
112			2.91

S teren-35 m²
 MURSA ANCIERI PAUL
 C.F. NR.280720, NR.CAD 280720, 280720-C1
 S constructia existenta C1-35 m²
 S constructia existenta C1-35 m²
 P.D. Taxation-10.20%

Verficator : **Numele** Sumatura

Proiectant : **S.C. CONPRODEX CONSTRUCT S.R.L.**
 SIVILIAI Nicolae, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca

Calificarea : **Inginer**

Sed Proiectat : **An. Teodor Loredana**

Proiectat : **An. Teodor Loredana**

Desenat : **An. Teodor Loredana**

Centina : **Centina** Referat

Randoficant : **Muresan Andrei Paul**

str. Doroban, nr.60, sc.1, et.3, ap.7, Cluj-Napoca, Cluj

PR.NR. : **PR.NR.**

Scara : **1:200**

Denumire Proiect : **PLAN SITUATIE EXISTENT**

Panina : **Panina A/1**

DATA : **2019**

CONTOURAREA TERENULUI
 DOCUMENTARE TEHNICA
 PROIECTAREA SI EXECUTIA
 DE CONSTRUCII
 LUBRIFICATE
 str. Doroban, nr.21 Cluj-Napoca, Cluj

PROIECTAREA SI EXECUTIA DE CONSTRUCII
 LUBRIFICATE
 str. Doroban, nr.21 Cluj-Napoca, Cluj

PROIECTAREA SI EXECUTIA DE CONSTRUCII
 LUBRIFICATE
 str. Doroban, nr.21 Cluj-Napoca, Cluj

Verficator : **Numele** Sumatura

Proiectant : **S.C. CONPRODEX CONSTRUCT S.R.L.**
 SIVILIAI Nicolae, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca

Calificarea : **Inginer**

Sed Proiectat : **An. Teodor Loredana**

Proiectat : **An. Teodor Loredana**

Desenat : **An. Teodor Loredana**

Centina : **Centina** Referat

Randoficant : **Muresan Andrei Paul**

str. Doroban, nr.60, sc.1, et.3, ap.7, Cluj-Napoca, Cluj

PR.NR. : **PR.NR.**

Scara : **1:200**

Denumire Proiect : **PLAN SITUATIE EXISTENT**

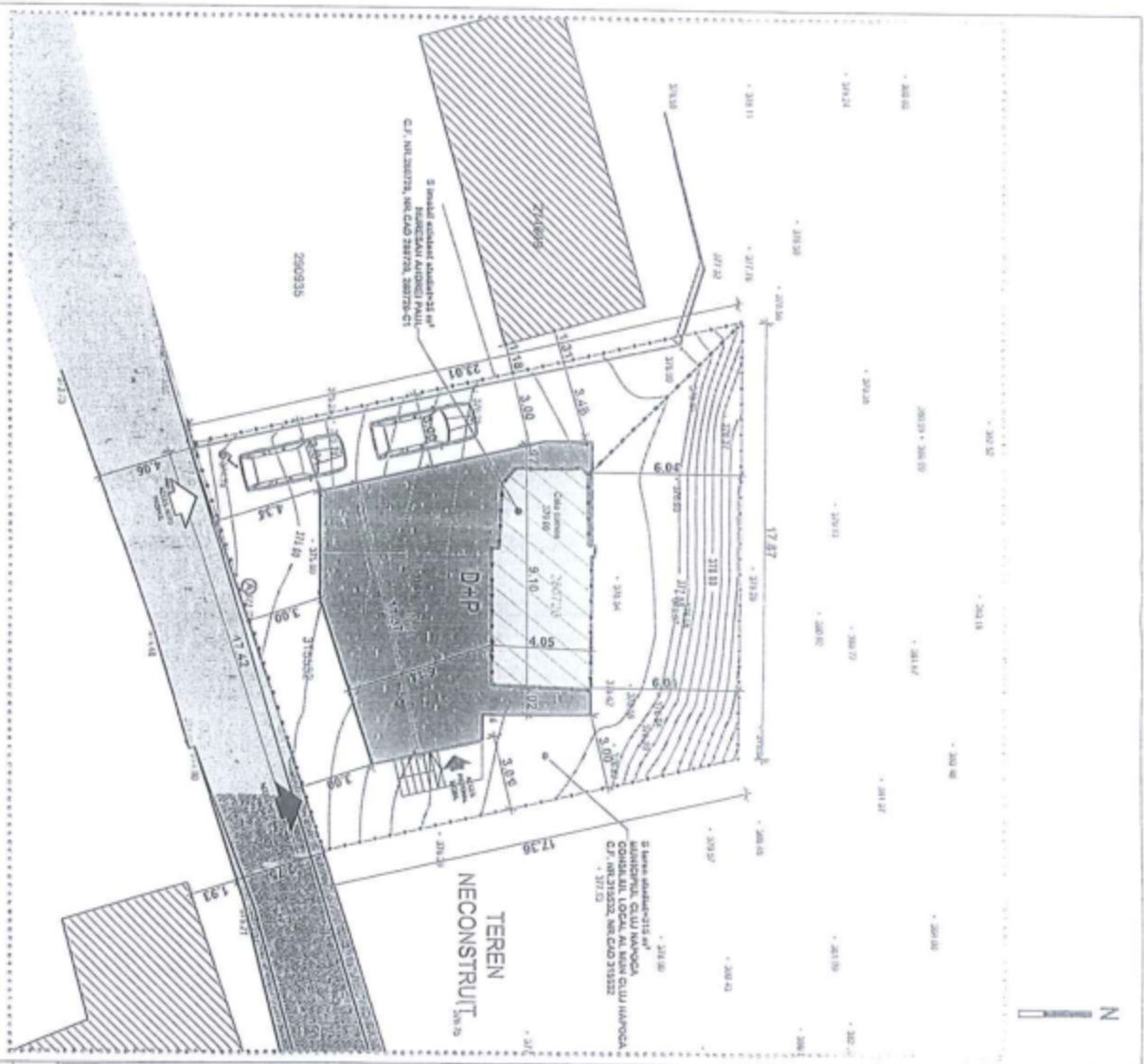
Panina : **Panina A/1**

DATA : **2019**

CONTOURAREA TERENULUI
 DOCUMENTARE TEHNICA
 PROIECTAREA SI EXECUTIA
 DE CONSTRUCII
 LUBRIFICATE
 str. Doroban, nr.21 Cluj-Napoca, Cluj

PROIECTAREA SI EXECUTIA DE CONSTRUCII
 LUBRIFICATE
 str. Doroban, nr.21 Cluj-Napoca, Cluj

PROIECTAREA SI EXECUTIA DE CONSTRUCII
 LUBRIFICATE
 str. Doroban, nr.21 Cluj-Napoca, Cluj



Parcela (315532)

Nr. Parcel.	Coordonate pdt.de contur		Lungimi (latut D(1+1))
	X [m]	Y [m]	
113	585910.852	387948.383	17.35
114	585893.836	387952.256	17.41
115	585888.629	387935.671	9.83
116	585886.203	387933.458	2.85
117	585900.883	387932.843	10.33
118	585911.047	387930.518	8.87
119	585904.771	387936.792	0.33
98	585904.496	387936.489	2.35
110	585904.177	387936.563	0.85
108	585901.828	387939.849	2.67
107	585901.132	387939.849	0.30
91	585900.832	387939.842	5.63
35	585900.836	387945.474	4.04
34	585904.874	387945.651	0.13
103	585904.918	387940.155	0.45
102	585905.048	387939.705	0.27
101	585905.048	387939.705	2.91
100	585904.775	387936.796	8.98
112	585911.053	387930.517	17.87

Parcela (280720)

Nr. Parcel.	Coordonata pdt.de contur		Lungimi (latut D(1+1))
	X [m]	Y [m]	
100	585904.777	387939.705	0.27
101	585905.048	387939.705	0.45
102	585905.048	387940.155	0.13
103	585904.918	387940.155	5.50
104	585904.874	387945.651	4.04
105	585900.836	387945.474	5.63
106	585900.832	387939.842	0.30
107	585901.132	387939.849	2.67
108	585901.288	387937.180	0.85
109	585901.828	387936.546	2.35
110	585904.177	387936.563	0.33
111	585904.496	387936.489	0.42
119	585904.771	387936.792	0.01
112	585904.775	387936.796	2.91

Nr. Parcel.	Coordonata pdt.de contur		Lungimi (latut D(1+1))
	X [m]	Y [m]	
100	585904.777	387939.705	0.27
101	585905.048	387939.705	0.45
102	585905.048	387940.155	0.13
103	585904.918	387940.155	5.50
104	585904.874	387945.651	4.04
105	585900.836	387945.474	5.63
106	585900.832	387939.842	0.30
107	585901.132	387939.849	2.67
108	585901.288	387937.180	0.85
109	585901.828	387936.546	2.35
110	585904.177	387936.563	0.33
111	585904.496	387936.489	0.42
119	585904.771	387936.792	0.01
112	585904.775	387936.796	2.91

Proiectant:	Arh. Teodor Loredana	Scara:	1:200
Proiectat:	Arh. Teodor Loredana	Denumirea Planșii:	PLAN SITUATIE PROPUS
Destinat:	Arh. Teodor Loredana	Planșă:	A02

LEGENDA

- ZONA SIDAUIVA
- LIMTA PROPRIETATE
- PARCELA STUDIATA
- MANCIPIUL CIUJ NAPOCA
- CONSILIUL LOCAL AL MUN. CIUJ NAPOCA
- C.F. NR.315532, NR.CAD.315532
- MOBIL EXISTENT
- proprietate privata
- MARȘAN ANDREI PAUL
- C.F. NR.280720, NR.CAD.280720, 280720-C1
- EXTINDERE PROPUȘA
- ACCES AUTO PROPUȘ
- ACCES PETROVUL PROPUȘ
- ACCES PETROVUL MOBIL

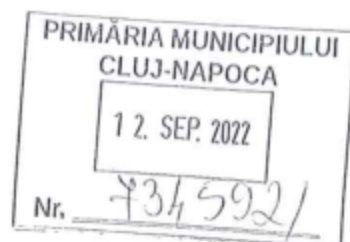
REPUBLICA ROMANIA - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CIUJ NAPOCA
 ALTELA LA ORBINA KADIN DE URBANISM
 26 OCT 2022
 Arhitect
 PL

Proiectant:	Arh. Teodor Loredana	Scara:	1:200
Proiectat:	Arh. Teodor Loredana	Denumirea Planșii:	PLAN SITUATIE PROPUS
Destinat:	Arh. Teodor Loredana	Planșă:	A02

P. Muresan
13.09.2022.

Catre ,

Primaria Municipiului Cluj-Napoca
Serviciul Administrare Spatii, Terenuri



Subsemnatul Muresan Andrei-Paul, domiciliat in municipiul Cluj-Napoca, strada
identificat cu CNP _____ si CI seria _____
, proprietar al casei de locuit de pe strada Donath nr 211 cumparata in
baza legii nr 112/1995 ,sunt de acord cu raportul de evaluare si cu calculul
redeventei pentru suprafata de 84 mp care rezulta din adresa primita cu nr
694670/451/2022 .

Cu stima,
Andrei Muresan

Cluj-Napoca
12.09.2022

NR. 694670/451/5.09.2022

CĂTRE,
Mureșan Andrei Paul

Cluj-Napoca

Stimate domn,

Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, ca răspuns la adresa 694670/45/19.08.2022, prin care depuneți în completare Certificatul de urbanism nr. 1323 din 23.05.2022 și Avizul arhitectului-șef nr. 145 din 18.07.2022, în vederea concesiunii unei parcele în suprafață de 84 mp. în scopul extinderii locuinței, vă face cunoscut faptul că, procedural, concesiunea bunurilor proprietate publică este reglementată prin Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată.

Din perspectiva redevenței, precizăm faptul că a fost întocmit Raport de evaluare nr. NCV: 3762/22.08.2022 privind valoarea de piață a terenului în suprafață de 315 mp., situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, județul Cluj, înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 315532 potrivit căruia valoarea de piață este de 134.000 EURO = 654.335 lei, la un curs de schimb valutar la data evaluării de 4,8831 lei/euro, respectiv 425,40 euro/mp.= 2077,27 lei/mp.

Astfel, raportat la prevederile art. 307 alin. 4 și 5 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, suma totală de plată a redevenței pentru suprafața de 84 mp. este de 174.490,68 lei ce trebuie recuperată în 25 de ani, conduce la o redevență anuală de 6.979,63 lei, care se achită anual până la data de 31 ianuarie pentru anul curent și se indexează anual și succesiv cu Indicele Prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

Totodată, concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului în

baza contractului de concesiune.

Astfel, vă punem în vedere ca în termen de 15 zile de la primirea prezentei, să transmiteți autorității locale prin depunerea unui înscris, poziția dumneavoastră față de cele enunțate mai sus.

Cu stimă,

PRIMAR,
EMIL BOC

OLAH
EMESE

Digitally signed
by OLAH EMESE
Date: 2022.09.07
09:26:38 +03'00'

Director executiv,

Ionela-Iulia
Ardeus

Semnat digital de
Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2022.09.07
08:23:12 +03'00'

Șef serviciu,

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed
by Raluca-
Bogdana Ferezan
Date: 2022.09.06
11:00:25 +03'00'

Întocmit,

BUIGA
PETRU

Digitally signed by BUIGA PETRU
Date: 2022.09.06 11:24:07 +03'00'

Am primit azi 09.09.2022 un exemplar
din NR. 694670/451/05.07.2022

Maryon Amelin

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 337820 conex 51785/453/24.02.2022

Către,

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Referitor la solicitarea făcută pe email în data de 15.02.2022 către S.C. Click Eval S.R.L. cu privire la *Raportul de evaluare privind valoarea de concesiune a terenului situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211* efectuat în 25.05.2021, vă transmitem atașat pe Infocet răspunsul primit raportat la valoarea transmisă.

DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

Șef serviciu, Mihaela Miron
Întocmit, Gabriela Tat

I. Ardeuș
22.08.2022

Re: Ref comanda 1+3

De la: Marius Sufana | Neoconsult |

Către: |

Data: luni, 22 august 2022, 12:36 EEST

Buna ziua,

Va rog sa clarificam ce doriti sa livram pentru Donath 211, valoare de piata a terenului sau valoarea concesiunii lunare/anuala?

Va multumesc

MARIUS ȘUFANĂ
Coordonator Regional
Neoconsult Valuation | NeoRES

@: marius.sufana@neoconsult.ro

W: www.neoconsult.ro, www.neores.ro, [facebook](#), [linkedin](#)

On 8/19/2022 11:14 AM, Primaria Cluj wrote:

Atașat și pentru Donath 211 (comanda 1)

F

Bună ziua,

Vă transmitem atașat, așa cum s-a discutat telefonic, documente, în completare, pentru comanda 1 (Dragoș Vodă nr. 36-38 și Vântului nr. 6) și comanda 3 (Moșilor nr. 30, ap. 5)

RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 3762 / 22.08.2022

TEREN LIBER INTRAVILAN (CURȚI CONSTRUCȚII)



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

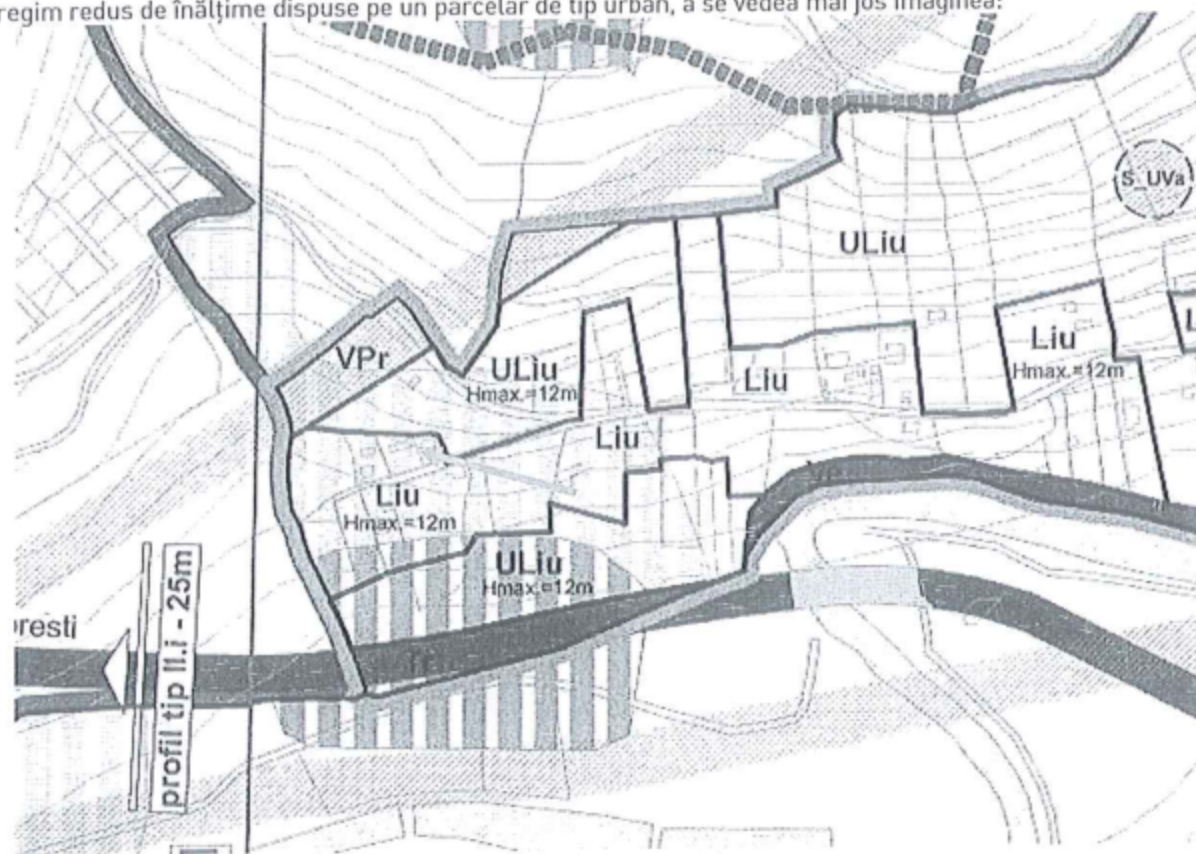
August 2022

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Scopul evaluării	Lucrarea de față a fost întocmită în scopul informării clientului privind valoarea de concesiune a terenului situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 211, înscris în CF 315532
Numele proprietarului	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală 1/1 părți
Data inspecției	17.08.2022
Data evaluării	17.08.2022
Tipul proprietății	Teren liber intravilan (curți construcții)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 211, jud. Cluj, cod poștal 400331
Descriere juridică conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan liber cu destinație „teren curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 315 mp, conform Extrasului de CF nr. 315532 Cluj-Napoca, eliberat la data de 14.05.2020 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă). Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.


Utilizarea preconizată a amplasamentului

Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona LIU (în cea mai mare parte) și ULiu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, a se vedea mai jos imaginea:



Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2388 din 29.05.2019 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), care nu mai este valabil la data prezentei evaluări, terenul analizat nu îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil (nu are o suprafață mai mare de 350 mp – zona LiU).

Totuși, având în vedere următoarele aspecte:

	<p>✓ Scopul evaluării: estimarea valorii juste (așadar valabilă doar pentru cele două părți, Municipiul Cluj-Napoca (proprietar teren înscris în CF 315532) respectiv dl Mureșan Andrei-Paul (proprietar imobil înscris în CF 280720)</p> <p>✓ Însumate, cele 2 parcele măsoară 350 mp</p> <p>am analizat parcela de teren din perspectiva unui teren construibil</p>
Cea mai buna utilizare	Teren curți construcții cu utilizări admise: locuințe individuale sau semicolective
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în cartierul Grigorescu, pe strada Donath, nr. 211, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 315532 Cluj-Napoca.</p> <p>În zonă sunt amplasate preponderant construcții noi de tip rezidențial. Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ mică. Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ medie. Terenul dispune de toate utilitățile – curent electric, apă curentă, canalizare și gaz metan.</p> <p>Amplasarea terenului în cartierul Grigorescu, la aprox. 1 km de zona urbanizată a cartierului Grigorescu, pe str. Donath, nr. 211, zonă în dezvoltare.</p>
	 <p>Sursa: www.googlemaps.ro</p>
	<p>Destinația: LIU/ULiu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.</p>
	<p>Destinația: LIU – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.</p>
	<p>Destinația: ULiu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.</p>
	<p>Destinația: LIU Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare [cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 mp și suprafața de 450 – 1000 mp] și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.</p>
	<p>Destinația: ULiu Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului Caracterul propus</p>

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, cover – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Pentru terenul evaluat există restricții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată construibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții.

Destinația: LIU

Se poate desfășura orice activitate gospodărească, comercială și industrială în condiții

de servicii în următoarele condiții:

1) să aibă front fațadă,

2) să îndeplinească condițiile de servicii sau activități de servicii,

3) să aibă o suprafață de teren mai mare decât fațada fațadă,

4) să aibă o suprafață de teren mai mare sau egală cu 300 mp,

5) să se desfășoare în cadrul parcelelor în vecinătate cu terenuri rezidențiale și să nu se desfășoare activități de servicii sau activități de servicii în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

6) să se desfășoare în cadrul parcelelor în vecinătate cu terenuri rezidențiale și să nu se desfășoare activități de servicii sau activități de servicii în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

7) să se desfășoare în cadrul parcelelor în vecinătate cu terenuri rezidențiale și să nu se desfășoare activități de servicii sau activități de servicii în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

8) să se desfășoare în cadrul parcelelor în vecinătate cu terenuri rezidențiale și să nu se desfășoare activități de servicii sau activități de servicii în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

9) să se desfășoare în cadrul parcelelor în vecinătate cu terenuri rezidențiale și să nu se desfășoare activități de servicii sau activități de servicii în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

10) să se desfășoare în cadrul parcelelor în vecinătate cu terenuri rezidențiale și să nu se desfășoare activități de servicii sau activități de servicii în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

Destinația: ULiu

Pentru terenul evaluat este posibilă dezvoltarea activităților de servicii rezidențiale în condiții

de servicii în următoarele condiții:

1) să aibă o suprafață de teren mai mare sau egală cu 300 mp și să se desfășoare activități de servicii rezidențiale în condiții de servicii rezidențiale în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

2) să aibă o suprafață de teren mai mare sau egală cu 300 mp și să se desfășoare activități de servicii rezidențiale în condiții de servicii rezidențiale în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

3) să aibă o suprafață de teren mai mare sau egală cu 300 mp și să se desfășoare activități de servicii rezidențiale în condiții de servicii rezidențiale în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

4) să aibă o suprafață de teren mai mare sau egală cu 300 mp și să se desfășoare activități de servicii rezidențiale în condiții de servicii rezidențiale în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

5) să aibă o suprafață de teren mai mare sau egală cu 300 mp și să se desfășoare activități de servicii rezidențiale în condiții de servicii rezidențiale în vecinătatea terenurilor rezidențiale.

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 2388 din 29.05.2019 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:

Destinația: LIU

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (cu și fără teren anexat), spații de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Activități de servicii rezidențiale (fără teren anexat), activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale, activități de servicii rezidențiale.

Destinația: ULiu

VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ	
tren având suprafața de 315 mp înscris în CF 315532	
$V_{justă} = 134.000$ euro, echivalent 654.335 lei	
CHIRIE LUNARĂ OBTENABILĂ	
390 euro/lună, echivalent 1.904 lei/lună	
Rezultat obținut în urma aplicării metodologiei prezentate în raport	
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	4.8831

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4.8831 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect - Marius ȘUFANĂ, MAA la nr. de telefon +40 786 130 650.

Evaluator:


NEOCONSULT
VALUATION S.R.L.



Marius Șufană

MARIUS ȘUFANĂ

MEMBRU TITULAR EPI, 16441

Evaluator autorizat, EPI, Legătura Nr. 16441

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



BOTICI ALEXANDRU GHEORGHE

MEMBRU TITULAR, EPI, 19092

Evaluator autorizat EPI

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia; prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorul care certifică prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare); la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru autorizat al ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

P. Muresan
06.11.2020

Catre,



PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

- DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII -

Subsemnatul Muresan Andrei Paul, CNP _____ cu domiciliul in judetul CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA, _____ in calitate de PROPRIETAR, telefon _____ rog prin prezenta sa promovati in vederea aprobarii prin hotarare de Consiliu Local documentatia:
"CONCESIONARE TEREN, ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE"
in calitate de proprietar al terenului situat in Cluj-Napoca, Cluj, str.Donath, nr.211.

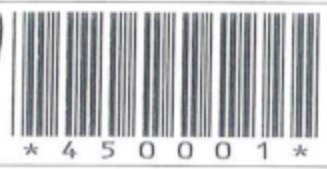
Data
5.11.2020

Semnatura
/

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
16. DEC. 2020
Nr. 618572/45



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr.

45

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Subsemnatul (a) Muraru Andrei - Paul reprezentant al

cu domiciliul stabil în
județul Cluj localitatea Cluj-Napoca strada
bl. corp. scara. ap., telefon, e-mail

identificat prin C.I./B.I., completez dosarul
pentru 548824 CONEX 569535 depus cu numărul
de înregistrare.....

Cu următoarele acte: DOCUMENTAȚIE PROMISORIE
COPIE CARTE IDENTITATIE

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 16.12.2020

Semnătura,

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 548827 conex cu 569535/451/24.11.2020



Către,
Mureșan Andrei Paul

Cluj-Napoca

Stimate domn,

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar Emil Boc, ca răspuns la adresele înregistrate cu nr. 548827/45/5.11.2020, respectiv 569535/45/17.11.2020, prin care solicitați concesionarea unei suprafețe de 84,00 mp., parte din parcela proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, teren în suprafață de 315 mp., teren înscris în C.F. nr. 315532 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 315532, vă face cunoscut următoarele:

- la acest moment, s-a procedat la verificarea situației juridice a amplasamentului;
- totodată, în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară este necesar să depuneți în completare:
 - în original, documentație cadastrală privind identificarea terenului solicitat în concesiune, întocmită de o persoană fizică autorizată, care să conțină plan de situație conform C.F., din care să reiasă corespondența numărului topo. din extrasul C.F. cu respectivul plan;
 - copie după cartea de identitate a dumneavoastră.

Ulterior, după analizarea actelor depuse, solicitarea privind concesionarea va urma procedurile prevăzute de prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în vederea înaintării deliberativului local.



Director executiv, Iulia Ardeuș

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Buiga Petru

2 ex.

Adresa nr.: 568217 / 1451/88 / P.Bulgaz (nume expeditor)
(cf. înregistrare)

Oficiul poștal de prezentare

Rata prezentării trimiterii poștale

Felul trimiterii: Ramburs lei

Valoarea lei

Greutate

Destinatar trimitere:

MUREȘAN ALEXEI PAUL
(nume și prenume, denumirea)

Str: Nr:

Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal 400001

Loc. CLUJ-NAPOCA Com. Jud./Sector CLUJ

Confirm primirea Data 08 XII '20

Nume și prenume primitor MUREȘAN VALERIA
(semințură destinatar) (semnătura destinatar) (semnătura primitor) (calitatea primitorului) Mama
(funcții de nădăd, delegat, împuternicit)

Motivul nepredării (dacă este cazul):

- Adresă insuficientă
- Destinatar necunoscut
- Destinatarul refuză primirea
- Destinatar mutat
- Expirat termen păstrare
- Alte motive:

Semnătura salariațului predător



Confirmarea de Primire (A.R.)
Cluj-Napoca 1 of



Stampla de zi a oficiului de distribuție a confirmă

RR49711413267
Correspondența în l cu AR
A se înapoi la expeditor



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
(nume și prenume, denumirea)

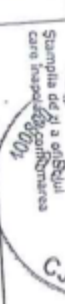
MOTILOR

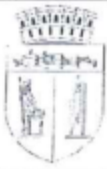
Str: Nr. 3

Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal 400001

Loc. CLUJ-NAPOCA Com. Jud./Sector CLUJ

Stampila de zi a oficiului care însoțește confirmarea





PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
19. AUG. 2022	
Nr.	624670

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Subsemnatul (a) MORESAN ANA MARIA PAUL reprezentant al

.....cu domiciliul stabil în
județul CLUJ localitatea CLUJ-NAPOCA strada.....

., telefon....., e-mail.:

identificat prin C.I./B.I., seria.....nr.....CNP.....completez dosarul

pentru aprobare documentatie in Consiliul local depus cu numărul
de înregistrare 548827/01.11.2020

Cu următoarele acte:

CERTIFICAT DE URBAZANISM
AVIZ PUS

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 18.02.2022

Semnătura.....

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Țimp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu contactul datelor poate fi contactat la adresa de email cluj@primariaclujnapoca.ro



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596 030; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Nr. 382204/453/454/06.08.2019

Către,

DI. Mureșan Andrei Paul

Cluj-Napoca

Referitor la cererea dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 382204/45/2019, prin care ne solicitați acordul Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, pentru executarea lucrărilor de "concesionare teren, elaborare P.U.D și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere și etajare locuință unifamilială și împrejmuire" la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, pe terenul identificat cu nr. cadastral 315532 (cartea funciară 315532), proprietatea municipiului Cluj-Napoca, vă comunicăm acordul favorabil cu condiția respectării certificatului de urbanism nr. 2388/29.05.2019 și reglomontarea juridică a terenului prin concesionarea acestuia, concesionarea fiind anterioară autorizării.

PRIMAR,
EMIL BOC



Director, Iulia Ardeuș
Sef Serviciu, Mihaela Miron
Întocmit, Elena Bota

SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI R.A.
COMPARTIMENTUL REVENDICĂRI
Nr.691034/304.1 din 24.08.2022

CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI

Urmare cererii dvs. înregistrată sub nr. de mai sus, vă comunicăm că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, identificat cu nr. top 21067/1/5/1/2, nu a fost revendicat în temeiul Legii nr. 10/2001 și nici în baza legilor fondului funciar.

ȘEF SERVICIU,
COSMINA CANDREA

Întocmit, Maria Andro
Alexandra Pop

P. Mungu
M. Pebea
25.08.2022

DIRECTIA JURIDICA
SERVICIUL CONTENCIOS
Nr. 691041/303/25.08.2022

P. Buiqa
M. Petcu
25.08.2022

CATRE
DPMEP
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI

Urmare notei interne cu nr. de mai sus prin care ne solicitati a va comunica situatia litigiilor pentru imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, identificat cu numarul topo 21067/1/5/1/2, va incunostiintam ca,

In cadrul Serviciului contencios litigiile in care municipalitatea este parte sunt opisate in registrele de evidenta a cauzelor dupa numele primului reclamant si nu dupa adresa imobilului in litigiu sau identificari dupa numar topo. Incepand cu anul 2006 aceasta evidenta cuprinde partial si adresa administrativa a imobilelor care fac obiectul litigiilor in care municipalitatea este parte, insa mentionam ca nu toti reclamantii isi identifica in cererea de chemare in judecata adresa administrativa sau numerele topografice, sau, uncori, cererile de chemare in judecata contin date de identificare cronate.

Asa fiind pentru imobilul mai sus identificat, la acest moment, din evidentele Serviciului contencios nu reiese existenta vreunei actiuni in justitie.

Totodata va comunicam ca imobilul identificat cu numar topo 21067/1/5/1/1, in suprafata de 6797 mp a fost ceurt in compensare in dosarul 946/117/2022.

In alta ordine de idei, tinand cont de faptul ca serviciul contencios comunica directiei dvs. toate cererile de chemare in judecata, expertizele dispuse in cauze, precum si hotararile pronuntate in solutionarea acestor cereri, pentru o mai buna informare referitoare la situatia acestui imobil, va rugam sa consultati actele comunicate si dosarul juridic al imobilului.

SEF SERVICIU,
ADINA POP