

1-26p.

46/18.01.2023

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de
DEMIAN RALUCA IOANA
înregistrată sub nr. 881754 din 22.11.2022



Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 881754 din 22.11.2022 dna. Demian Raluca Ioana solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin C.F. nr. 146308, nr. topografie 22732/5/3 din UTR=Vp zonă verde – păduri în intravilan în UTR ULi/e Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile vechilor reglementări urbanistice PUG aprobat cu HCL nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009 respectiv PUZ Făget aprobat cu HCL nr. 226/1999 amplasamentul a fost încadrat în UTR 28. Ulterior pentru o parcelă aflată în vecinătate s-a aprobat prin HCL nr. 658/10.10.2006 documentația - PUD pentru casă de vacanță P+M str. Făgetului – Colonia Făget aprobat cu HCL nr. 658/10.10.2006 beneficiar Hica Ileana prin care se reglementează amplasarea pe parcelă și accesul. Acest drum de acces deservește și parcela reclamantei.

În fapt, terenul ce face obiectul plângerii prealabile are înscrisă categoria de folosință „pădure” așa cum rezultă și CF 146308 Cluj-Napoca. Aceeași categorie de folosință rezultă și din cuprinsul CU nr. 3563 din 7.10.2009 și CU nr. 4878 din 22.12.2014.

Așadar, atât în vechiul PUG aprobat în anul 1999 cât și în noul PUG 2014, terenul a fost/este încadrat în categoria păduri în intravilan.

Potrivit regulamentului de urbanism de la aceea dată amplasarea construcțiilor în zonele împădurite se putea face numai cu aprobarea Inspectoratului Teritorial de regim Silvic și Vânătoare (fost Inspectoratul Silvic).

Astfel cum am menționat deja, terenul avea și anterior noului PUG folosința „pădure” și nu se putea construi decât cu aprobarea autorității mai sus indicate, o asemenea cerere nefiind de asemenea obligatoriu a fi aprobată, fiind la latitudinea autorității competente aprobarea unei asemenea cereri.

Totodată așa cum se deduce și din cuprinsul CU nr. 4878/2014 emis pentru construire casă de vacanță construirea este condiționată de respectarea reglementărilor de urbanism din zonă , respectiv PUZ Făget aprobat cu HCL nr. 226/1999, prevederile HCL nr. 349 din 23.05.2006 și HCL nr. 263/26.05.2009 privind reglementările de construire în zona Făget precum și de toate legile în materie de urbanism în vigoare.

În conformitate cu alin.(1) și alin. (4) art. 29 din Legea nr.350/2001 actualizată certificatul de urbanism este un act de informare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Documentația PUZ Făget și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, conform art. 3 din HCL nr. 493/2014, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din PUG 2014. Prevederile art. 3 din HCL nr. 493/2014 au constituit o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului PUG (1999).

În conformitate cu prevederile P.U.G aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 imobilul este situat în zona Făget și încadrat în UTR = VP zonă verde – păduri în intravilan unde conform regulamentului de urbanism condiționări primare „ Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.” Conform aceluiași regulament caracterul zonei este definit de terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Totodată considerăm că nu este elocvent faptul că pe parcela alăturată înscrisă în CF 270561 și identificată cu nr. cad. 270561, este edificată o construcție, cu acte, aceasta fiind realizată în 2000 , pe baza vechilor reglementări așa cum rezultă și din CF atașat. Construcțiile existente în zonă au fost autorizate ca și case de vacanță, în baza reglementărilor vechiului PUG. Noile reglementări nu mai permit acest tip de locuire (case de vacanță) în intravilanul municipiului având în vedere că, în multe situații, casa de vacanță ascunde locuire permanentă. Astfel , utilizările admise conform PUG 1999 și reglementărilor urbanistice ulterioare se refereau strict la construirea unor cabane/case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni care produc diminuarea valorii peisagistice.

Prin noul PUG se păstrează folosința „pădure”, precum și destinația de „pădure în intravilan”, cu mențiunea că RLU se va aplica în corelare cu Codul Silvic și, de asemenea și că terenurile încadrate astfel vor putea fi exploatate (utilizări admise) în regim silvic. Amenajările și echiparea suzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

Totodată potrivit noului PUG amplasamentul este situat în zona naturală protejată de interes conservativ propusă unde în conformitate cu prevederile art. 6, alin. (5) din dispoziții generale - zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate „ Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție temporară de construire, , ca măsură de protecție și conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007”.

În concluzie, regimul terenurilor nu a fost drastic modificat și nu suntem în prezența unei exproprieri de fapt sau a unei încălcări a dreptului de proprietate.

Mai mult solicitarea petentei de încadrare în UTR ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.este total nejustificată din următoarele considerente:

- așa cum s-a menționat anterior și pe vechiul PUG locuirea permanentă era interzisă ;
- analizând vecinătățile și fondul construit existent se poate observa că întreaga zonă Făget este destinată în principal agrementului și zonelor rezidențiale de mică densitate cu o singură unitate locativă pe parcelă ;
- întreaga zonă unde este situat amplasamentul, este o zonă izolată de corpul orașului, fără infrastructură completă
- încadrarea într-o unitate de referință cu funcțiune rezidențială UTR=ULi/c nu este justificată, în condițiile în care unitatea de referință nou propusă permite realizarea mai multor unități locative ceea ce ar conduce la aglomerarea zonei fiind totodată în contradicție cu caracterul acesteia
- amplasamentul este situat într-o zonă protejată de interes conservativ propusă .

Reglementările din PUG 2014 sunt legale prin prisma prevederilor cuprinse în Legea 350/2001 și normele de aplicare ale acesteia, precum și celelalte norme în materie de urbanism și amenajarea teritoriului, nu le contrazic pe cele ale Codului silvic și sunt în acord cu legislația în materie de mediu.

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

Reținând cele menționate mai sus nu se poate reține în speța o expropriere de fapt și încălcarea dreptului de proprietate al petentei nici raportat la normele legale incidente în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, Legea nr. 33/1994 și Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru, chiar dacă se invocă o expropriere de fapt. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anumită destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

Trebuie avut în vedere faptul că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela înscrisă în C.F. nr. 146308 identificată prin nr. top. 22732/5/3 proprietatea solicitantei.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha

305 (după c.l.)
43+30
1m
23.11.222

Handwritten signatures and notes:
Traian Moșoiu
Către
Comisarii
Locali



CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
PRIMARULUI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

24.11.22
Handwritten signature

Subsemnata:

DEMIAN RALUCA-IOANA, cetățean român, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, identificată cu C.I, seria eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca, CNP

ambii cu domiciliul procesual ales situat în din municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Moșoiu, nr. 48, ap. 5, jud. Cluj, în temeiul art.7 din Legea nr.554/2004 a Contenciosului administrativ, cu respect formulăm si depunem prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicităm respectuos, ca urmare a analizării înscrisurilor pe care le depun în probațiune să admiteți prezenta plângere prealabilă și consecutiv să aprobați:

- Revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 aprobată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește imobilul-teren în suprafață de 546 m.p. proprietatea subsemnatei, înscris în C.F nr.304815, nr. cad.22732/5/3, situat în municipiul Cluj-Napoca, strada Ferigii nr. 6, județul Cluj, în sensul reîncadrării din punct de vedere urbanistic din S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement - în ULi/c - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME - INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

PENTRU URMĂTOARELE CONSIDERENTE:

I. STAREA DE FAPT

Subsemnata sunt proprietara al imobilul- teren anterior menționat dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, încheiat în fața notarului public Sorina Codruța Lazăr autentificat sub numărul 949 din data de 23.07.2003, având destinație de pădure.

În primul rând, doresc să vă învederez faptul că am cunoscut încă de la dobândirea în patrimoniul subscrisei, care este destinația terenului și nu am contestat acest aspect, însă la acest moment nu mă pot bucura de bunul meu, imobil-teren, datorită faptului că toată zona a devenit construibilă (legal sau nelegal).

La o simplă verificare se poate lesne constata că la acest moment terenul pus în discuție se afla ca o enclavă între toate casele de locuit existente la fața locului. În esență, acesta a fost și considerentul principal pentru care am și decis achiziționarea acestui teren, în virtutea faptul că voi putea să mă bucur de liniștea pe care mi-o oferă zona de pădure.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămare subsemnatei în calitatea mea de proprietar al imobilului descris mai sus, de adoptarea HCL nr.

493/2014, aprobată de Consiliul Local Cluj-Napoca, atacată, care nu ținut cont de faptul că inclusiv la momentul adoptării acestui HCL existau case construite, motiv pentru care ar fi trebuit să reglementeze întreaga zona ca fiind construibilă, sigur, cu condiționările aferente.

În acest context apreciem că lăsare imobilul proprietatea subsemnatei într-o zonă izolată, practic ca o enclavă între case, **constituie o evidentă eroare**, reprezintă o încălcare a dreptului nostru de proprietate și are la bază o analiză total greșită a situației din zona unde este amplasat acest teren.

O primă observație care se impune este aceea că includerea suprefetețelor de teren, inclusiv terenul subsemnatei în UTR Va, **este neconformă cu realitatea din teren și starea faptică a imobilului.**

Conform art.44 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul: "*documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii*"

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

În cazul proprietății mele, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a analizat situația reală a imobilului nostru în condițiile în care ne-a inclus în categoria terenurile **baze de agreement, parcuri de distracții, poli de agreement, neținând cont de faptul că peste tot în jurul terenului meu sunt construite case cu regim redus de înălțime. Practic terenul nostru deși se află într-o zonă având funcțiune rezidențială la acest moment a rămas ca și o enclavă în zonă de case.**

Potrivit dispozițiilor anexei nr.2 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul: "*Unitate teritorială de referință (UTR)- subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluției istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar*"

Astfel, așa cum, cu evidență, reiese din prevederile anterior menționate, evoluția și modul de reglementare urbanistică a unei subdiviziuni a teritoriului unității administrativ-teritoriale trebuie să fie **caracterizată de o omogenitate funcțională și morfologică**, din punct de vedere urbanistic, cu o folosință de aceeași natură a terenurilor și implicit un regim juridic similar, care să susțină o reglementare cu caracter de omogenitate.

Așadar, schimbarea destinației terenului subsemnaților într-o zonă de **baze de agreement, parcuri de distracții, poli de agreement**, având în vedere construcțiile de pe parcelele adiacente, **nu corespunde realității.**

La momentul dobândirii dreptului de proprietate, subsemnata am dobândit o speranță legitimă de a-mi exercita acest drept în limitele reglementate de documentația pusă în dezbatere pentru aprobare PUG, inclusiv prin amenajarea unui loc special de recreere, posibilitate care exista la momentul dobândirii dreptului. Modificarea radicală a încadrării urbanistice, prin adoptarea PUG-ului, este inadmisibilă, asta deoarece actul administrativ, în sine, cât și dispozițiile de punere în executare a legii, nu pot avea un grad de imprevizibilitate atât de ridicat pentru cetățeni, încât acesta să fie pus în situația de a fi

luat prin surprindere de comportamentul autorității, care îl pune într-o poziție nefavorabilă, raportat la situația anterioară adoptării actului administrativ în cauză.

Așadar, actuala încadrare urbanistică a terenului, pe lângă faptul că nu are acoperire în realitatea de la fața locului, este extrem de prejudiciabilă pentru subsemnata, care ne mă vadă în situația de a nu putea utiliza proprietatea în scopul pentru care a fost achiziționat. Mai mult arăt, că subsemnata nu dorește să recurg la construirea unei locuințe ilegale, ci dorește ca deliberativul să dispună corecțiile care se impun pe RLU astfel încât toată zăna să fie corect reglementată în directă concordanță cu realitatea de la fața locului.

La acest moment subsemnata mă regăsește practic în situația în care, printr-o atare urbanizare se încalcă grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr.1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Constituția României, în art. 44 alin. 1 și alin.2 stabilește că: *"Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. (2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală"*.

Legea fundamentală prevede o serie de limitări în rem, precum: bunurile care constituie obiect exclusiv al proprietății publice, expropierea și naționalizarea, lucrările de interes general, averea dobândită licit care nu poate fi confiscată. Limitările în personam, stabilite prin Constituție sunt: obligația proprietarului de a respecta normele prevăzute de lege sau obiceiul locului referitoare la protecția mediului înconjurător, asigurării buneii vecinătăți și a respectării celorlalte sarcini prevăzute de aceste norme pentru proprietar, respectiv dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizii numai în condițiile rezultate din aderarea României la U.E și din alte tratate internaționale la care România este parte pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de legea organică, precum și prin moștenire legală.

Prezintă importanță în raport de analiza prezentă și limitarea prevăzută de dispozițiile art.44 alin 3 din Constituție potrivit căroră ***"Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire."***

Este evident că în ceea ce ne privește încadrarea terenului s-a făcut în absența oricărei proceduri prevăzute de lege în acest sens și fără o verificare la fața locului. În această manieră se produce practic anihilarea dreptului nostru de proprietate garantat de legea fundamentală.

De asemenea, vă rugăm să aveți în vedere și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia reglementării folosirii bunurilor, spre exemplu în Hotărârea din 19 decembrie 1989, pronunțată în Cauza Mellecher și alții împotriva Austriei, paragraful 45, sau în Hotărârea din 21 februarie 19866, pronunțată în Cauza James și alții împotriva Regatului Unit, paragrafele 45-46, este de competența statului reglementarea folosinței unor bunuri proprietate privată atunci când se urmărește un scop de interes general, dar, în aceeași măsură, nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual, iar păstrarea raportului de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri.

În sarcina autorităților publice au fost stabilite atribuții și în privința urbanismului art.44 din Legea 350/2001, însă nici această atribuție, în cadrul căruia se poate exercita discreționar, nu permite autorității publice să intre în sfera abuzului de drept, așa cum este definit la art. 2 litera n din Legea 554/2004: ***"exces de putere - exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor;"***

CEDO subliniază de asemenea, în cauza Brumărescu împotriva României posibilitatea ingerinței în dreptul de proprietate privată a autorităților ca fiind justificată pentru o cauză de utilitate publică, însă cu respectarea principiului proporționalității. Este

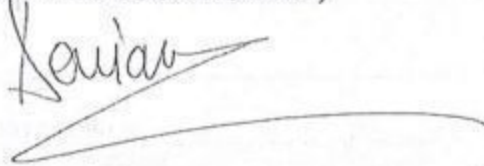
așadar necesar a fi menținut un echilibru între interesul general al comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale, echilibrul fiind distrus când persoana al cărei drept fundamental este încălcat suportă o sarcină specială și exorbitantă.

Raportat la cele arătate este cert că, în această situație, nu s-a respectat nici unul din principiile instituite juridic, motiv pentru care, pentru toate argumentele învederate, se impune revocarea parțială a HCL nr. 493/2014, aprobată de Consiliul Local Cluj-Napoca, în ceea ce privește imobilul - teren în suprafață de 546 m.p, proprietatea subsemnatei, în sensul încadrării din punct de vedere urbanistic din în UTR L1- zona de locuințe, cum de altfel în mod nelegal s-a constituit această zonă. Arăt că subsemnata nu dorește sub nici o formă să eludeze prevederile legale, însă nici nu pot să dețin o proprietate de 546 m.p și să nu o valorific la potențialul maxim în condițiile în care în dreapta și în stanga mea există locuințe, iar subsemnatei mi-a fost respins acest drept prin toate solicitările depuse.

Anexăm:

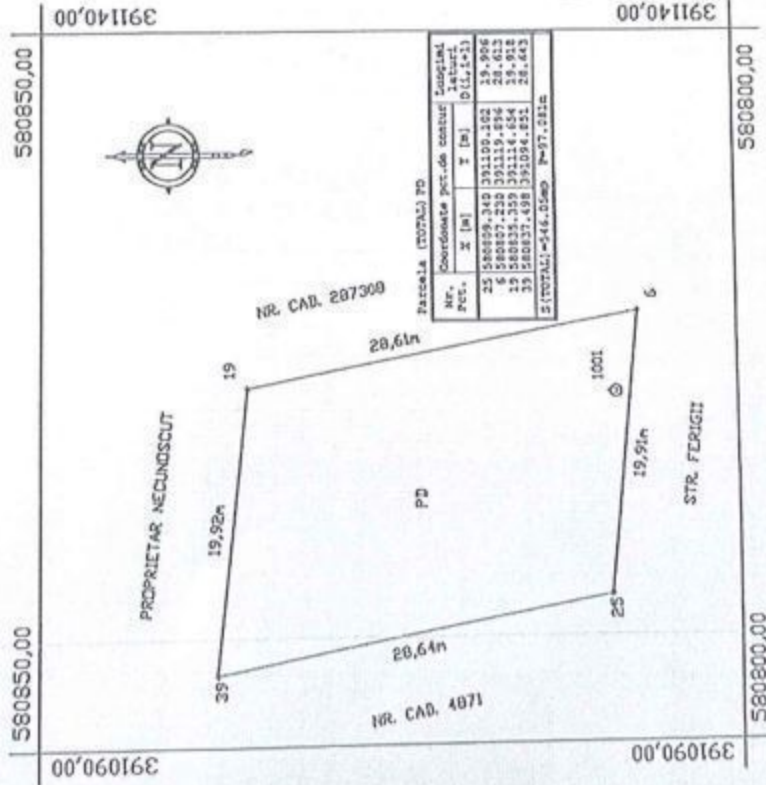
- ✓ Certificat de urbanism nr. 4878/22.12.2014;
- ✓ Certificat de urbanism nr. 3563/07.10.2009;
- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 146308;
- ✓ PCL nr. 658/10.10.2006 privind aprobarea PUD pentru casă de vacanță
- ✓ Contract de vânzare cumpărare;
- ✓ Extras de carte funciară cu construcțiile din zonă;
- ✓ Plan de amplasament;

Cu deosebit respect,
DEMIAN RALUCA-IOANA,



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	S=546mp	STR. FERIGII NR. 6, CLUJ-NAPOCA
Nr. Cartea Funciara	304815	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CLUJ-NAPOCA



A. Date referitoare la teren		
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)
1	PD	546
Total		546
Mentiiuni Terenul este parțial împrejmuit.		

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)
Total		
Mentiiuni -		

Suprafața totală măsurată a imobilului = 546 mp
Suprafața din act = 546 mp
Inspecător



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 270561 Cluj-Napoca

Nr. cerere	53755
Ziua	09
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113896646



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:146309
Nr. topografic:22732/5/4

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Colonia Faget

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270561	546	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	270561-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; Casa cu suprafata construita la sol de 67 m.p., edificata in anul 2000.

B. Partea II. Proprietari și acte

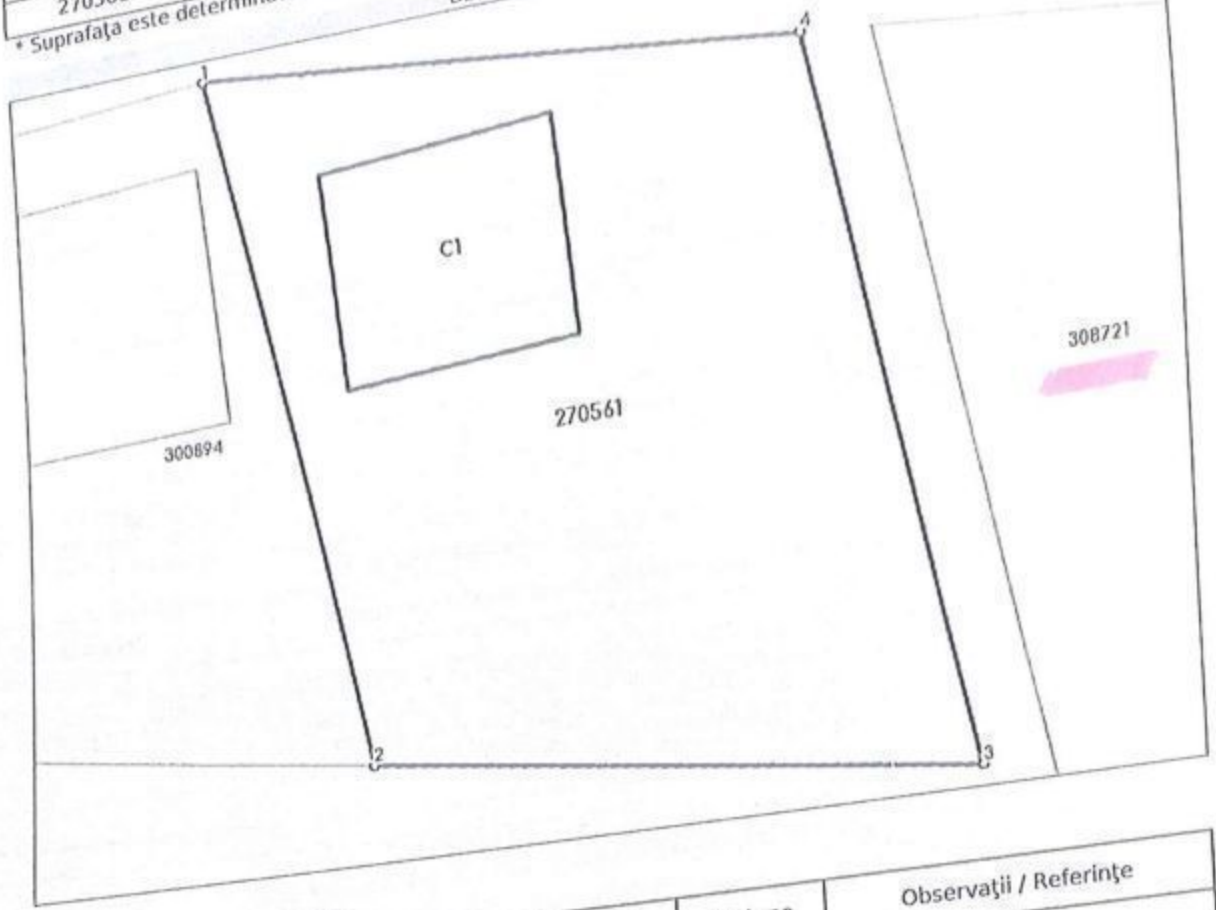
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14186 / 24/07/2003 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 950, din 23/07/2003 emis de BNP SORINA C.LAZAR;	
B1 Intabulare, drept de SERVITUTE drept de servitute de trecere asupra imobilului cu nr.,top. 22732/5/18 din c.f. 138221 pe o lăt. de 4 m și o lung. de 80 m în fav. imobilului cu nr.top. 22732/5/4 de sub A1 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 146309)</i>	A1
249633 / 16/11/2021 Act Notarial nr. 4396, din 15/11/2021 emis de Popa Ionut Florin;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) R&C ARCHITECTURAL ENGINEERING S.R.L., CIF:17899891	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren	
Nr cadastral 270561	Suprafața (mp)* 546

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.
DETALII LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren						Observații / Referințe
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	
1	padure	DA	546	-	-	22732/5/4

Date referitoare la construcții					Observații / Referințe
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	
A1.1	270561-C1	construcții de locuințe	67	Cu acte	S. construită la sol: 67 mp; Casa cu suprafață construită la sol de 67 m.p., edificată în anu 2000.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.996
2	3	21.9
3	4	26.439
4	1	21.766

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

... mai aratam că mi se creează un prejudiciu financiar considerabil, raportat la valoarea imobilelor pe care, prin noile



autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

încheiat între subsemnații:

TRIFAN AUREL, cetățean român, cu domiciliul în comun Panticeu, prin mandatul **MARCU IOSIF**, cetățean român, în baza procurii speciale autentificate de BNP Iancu Ștefan sub nr.352/2003, în calitate de vânzător și

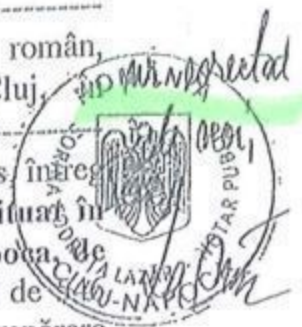
DEMIAN RALUCA-IOANA, cetățeană română, domiciliată în Cluj-Napoca, județul Cluj, în calitate de cumpărătoare, în următoarele condiții:

Subsemnatul vânzător, vând cumpărătorului de mai sus, înreg. dreptul meu de proprietate pe care-l am asupra imobilului situat în Cluj-Napoca, județul Cluj, înscris în C.F.nr.138221 Cluj-Napoca, sub A+3, cu nr.top.22732/5/3, compus din Pădure în suprafață de mp., proprietatea mea de sub B1, dobândit cu titlu de drept cumpărare lege și partaj, ca bun propriu.

Subsemnații vânzători declarăm că imobilul de mai sus ce formează obiectul prezentului contract este liber de sarcini și procese, așa cum reiese din extrasul de carte funciară eliberat de Judecătoria Cluj-Napoca la data de 23.07.2003, declar că nu este sechestrat, se află cu plata taxelor și impozitelor la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr.25235/23.07.2003 eliberată de Consiliul Local Cluj-Napoca, îi garantez pe cumpărători de răspunderea oricărei evicțiuni totale sau parțiale, în baza art.1337 din Codul civil și consimt la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului în C.F. nou pe numele și în favoarea cumpărătoarei, ca bun propriu, fiind necăsătorită.

Subsemnatul vânzător, cunoscând faptul că falsul în declarații constituie infracțiunea p.p.art.292 din Codul penal, pe proprie răspundere declar, prin mandatul meu, că situația juridică a imobilului este cea care rezultă din extrasul de carte funciară prezentat notarului public azi, data autentificării, extras anexat prezentului act, subsemnatul nu am înstrăinat imobilul obiect al prezentului contract, nici prin acte sub semnătură privată, nici prin vreun alt act autentic, nici nu l-am promis vreunei persoane fizice sau juridice, după cum nici nu l-am grevat de nici un fel de sarcini în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice.

Subsemnata cumpărătoare declar că am cumpărat de la vânzător întreg dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus identificat, a cărui stare de fapt și de drept o cunosc, am luat la cunoștință de situația juridică a acestuia, așa cum reiese din extrasul de carte funciară anexat



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
SORINA CODRUȚA LAZĂR
Sediul: Cluj Napoca, Bd.N.Titulescu nr.43, apt.12
Județul CLUJ

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 949
Anul 2003 luna iulie ziua 23

În fața mea, Sorina Codruța Lazăr, notar public, la sediul biroului,
s-au prezentat:

MARCU IOSIF, cetățean român, domiciliat în Cluj-napoca,
, județul Cluj, identificat cu CI seria
eliberat de Poliția Cluj-Napoca la data de 16.04.2002, CNP
în nume propriu și în calitate de mandatar al
vânzătorului, în baza procurii speciale autentificate de BNP Iancu Ștefan
sub nr.352/2003,

DEMIAN RAUȚA-IOANA, cetățean român, cu domiciliul în
Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI
seria
19.02.2001, CNP
cumpărătoare,

care, după ce au fost informată au declarat că reprezintă voința lor
consimțit la autentificarea prezentului contract de vânzare-cumpărare și
au semnat toate exemplarele lui, precum și anexele.

În temeiul art.8, lit.b din Legea nr.36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 3.720.000 lei prin ch. nr...../23.07.2003
emisă de BNP S.C.Lazăr conform H.G.nr.1278/2002, sumă virată la
trezoreria Cluj-Napoca

S-a perceput onorariul de 2.400.000 lei prin ch. nr...../2003.

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei pe primul
exemplar al actului.

NOTAR PUBLIC
Sorina Codruța Lazăr



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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M,
str. Făgetului - Colonia Făget - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 67362/ 43/04.09.2006 al Direcției urbanism prin care se propune
aprobarea P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M, str. Făgetului - Colonia Făget, beneficiară Hica
Ileana;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dr. Ing. Pálfi Carol

Contrasemnează:

Secretarul municipiului

Jr. Aurora Tărmure





Nr. Cerere
136276/07.11.2008
DATA ELIB. 12.11.2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

CARTEA FUNCİARA nr : 146308

Comuna/ Oraș/ Municipiu ;CLUJ NAPOCA

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Top	Descrierea imobilului	Suprafata mp	Observații
1.	22732/5/3	PADURE	546	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	DEMİAN RALUCA IOANA, necas., cumparare bun propriu act.949/2003 Drept de servitute de trecere peste imob.din c.f.138221. Inchelere nr.14185/2003	
2		

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt.	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat taxă de 20 lei prin chit 48034/08....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu cod 773

REFERENT
BANDI KIS ANA



P-ta l
ocial,
teaga
sunt
arul
or și

ata
lin
-
a,
ai
l

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4878 din 22.12. 2014

În scopul: construire casă de vacanță

Ca urmare a Cererii adresate de DEMIAN RALUCA IOANA, CNP
cu domiciliul în județul Sălaș, localitatea Zalău,
e-mail _____, înregistrată la nr. 406055 din 11.11.2014.

prin DEMIAN CIPRIAN,
telefon/fax _____

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Forigli
nr. 6, număr C.F. 308721, număr cadastral 308721, sau identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,
însoțit de tabelul de inventarul de coordonate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu
Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009/
P.U.Z. Făget aprobat cu H.C.L. nr. 226/1999; P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M, str. Făgetului – Colonia Făget
aprobat cu H.C.L. nr. 658/10.10.2006.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și
arhitecturale.
Imobil aflat în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: pădure.

DESTINAȚIA ZONEI: zona pădurii-parc.

Funcțiunea predominantă a zonei este turismul de o zi sau de sfârșit de săptămână. Zone specifice pădurilor-
parc în care vizitatorii să găsească amenajări care să le asigure petrecerea agreabilă în timpul liber și mai ales
să poată lua masa în aer liber în condiții civilizate. Totodată, prin amenajarea acestor zone se va evita
pericolul incendiilor în pădure. Pentru dezvoltarea funcției turistice s-a propus menținerea și dezvoltarea
campingului existent. Se va elabora P.U.D. în scopul rezolvării problemelor de echipare tehnico-edilitară, a
dispunerii alelor de circulație, parcare și a spațiilor verzi.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: amenajări de teren pentru asigurarea locurilor destinate întinderii corturilor și
parcării autoturismelor, alei și plantații decorative sau de protecție, grupuri sanitare, bucătărie în aer liber,
puncte comerciale (alimente, artizanat, cosmetice) în chioșcuri, lucrări edilitare aferente campingului Utilizări
admise: campinguri, zone specifice pădurilor-parc în care vizitatorii să găsească amenajări care să le asigure
petrecerea agreabilă a timpului liber și mai ales să poată lua masa în aer liber în condiții civilizate.

Art. 1 a Utilizări admise în zona cu amenajări specifice unei păduri-parc:

- construcții cu caracter turistic (cabane, restaurante etc.)
- locuri pentru făcut focul în scopul pregătirii meselor
- mese și bănci acoperite sau în aer liber
- adăposturi de ploale
- terenuri de joacă
- grupuri sanitare, puncte guno
- parcări

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Construcții turistice, cu aprobarea Ministerului mediului și
dezvoltării durabile, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor.

Amplasarea construcțiilor în zonele împădurite se va face numai cu aprobarea Inspectoratului Teritorial de
Regim Silvic și de Vânătoare (fost Inspectoratul Silvic).

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: orice construcție sau amenajare care ar deranja cadrul natural sau ar periclita
funcționarea corectă a zonei.
În zona dotărilor turistice nu există posibilități de mărire a coeficientului de utilizare a terenurilor.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. nr. 715/2000 și H.C.L. nr. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR 28 - conf. PUZ Făget;
POT = 20 %, CUT = 0,4 conf. H.C.L. nr. 658/10.10.2006.

S = 546 mp

Zonă dotată parțial cu rețele tehnico-edilitare.

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Atât pentru camping cât și pentru alte amenajări turistice se vor elabora planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) în cadrul cărora se va rezolva accesul, dispunerea locurilor de campare și parcare, alel pentru circulație, sistematizarea verticală, concomitent cu echiparea edilitară. Spațiile verzi vor fi astfel proiectate și executate încât să asigure naturalele peisajului. Spațiile amenajate pentru depozitarea gunoaielor vor fi marcate prin garduri vii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform P.U.D. cu respectarea distanței minime de 4,0 metri. Conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 658/10.10.2006, amplasarea construcțiilor se va face la 5 m de la traseul aleii.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: conf P.U.D. cu respectarea distanței minime de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri. Conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 658/10.10.2006, lateral se rezervă min. 3 m, iar posterior min. 5 m.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE FE ACEAȘI PARCELĂ : conf. P.U.D. cu respectarea distanței minime de H cornișă/2 , dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcelele sunt construite numai dacă au acces direct la un drum public sau prin drept de servitute cu o lățime minimă de min. 3 m.

Art. 9 SAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcuri suplimentare;

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ: P+M.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: se va armoniza cu funcțiunea zonei și cadrul natural înconjurător.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARE: construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică-gaze. Conform P.U.D., se va face racordarea la utilitățile existente, iar canalizarea se rezolvă prin mini-stație ecologică.

ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conf. P.U.D.

ART. 14 IMPREJMUIRI: conf.P.U.D.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

În cazul în care proiectul nu va respecta reglementările de urbanism aprobate, se vor elabora studii de specialitate conform Legii 350/2001 modificată și actualizată.

NOTĂ:

1. Se vor respecta H.G. nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. D.T.A.C. se va întocmi, semna, verifica și aviza conform legislației în vigoare.

3. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnături, ștampile și tabelul cu indicatori, în original.

4. Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.

5. Tabelul cu indicatori va cuprinde și modul de calcul al POT și CUT, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată.

6. În conformitate cu H.C.L. nr. 263/26.05.2009 se aprobă următoarele reglementări de construire în zona Făget:

- autorizarea construirii se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate: P.U.G./P.U.Z./P.U.D. - după caz, și numai dacă se rezolvă problemele de canalizare prin realizarea de stații de epurare ecologice;
- se interzice realizarea de fose septice, care nu asigură condițiile sanitare și de protecție a mediului, precum și deversarea directă în cursuri de apă;
- în vederea autorizării se va prezenta avizul Agenției de Protecție a Mediului pentru rezolvarea canalizării;
- stația de epurare ecologică va fi autorizată împreună cu construcțiile, iar la eliberarea certificatului de atestare a edificării construcției se va verifica realizarea acestui echipament, conform autorizației de construire.

7. Amplasamentul a fost studiat în P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M, str. Făgetului - Colonia Făget aprobat cu H.C.L. nr. 658/10.10.2006..

8. Conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 658/10.10.2006, accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Ferigii.

9. În vederea autorizării, va fi prezentată dezmembrarea topo pentru regularizarea străzii Ferigii și încrierea cu titlu de "drum" a suprafeței respective de teren, iar împrejmuirea se va realiza cu respectarea profilului străzii conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 658/10.10.2006 (str. Ferigii - ampriză 8 m: 7 m carosabil plus trotuar).

10. Se va respecta Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei conform Anexei 1 la avizul C.T.A.T.U. nr. 6943/2006 aprobat cu H.C.L. nr. 539/2006.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: construire casă de vacanță (vezi Notă)

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

5. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).
c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban

Alte avize/acorduri:

- H.C.L. nr. 658/10.10.2006 pentru P.U.D. și avizul CTATU aferent
- Primărie - Direcția tehnică - Serviciul siguranței circulației urbane și rețele edilitare
- fotografiile cu situația existentă a drumului și a poziției împrejurimilor parcelelor învecinate

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

- d.4) studii de specialitate:
- documentația topografică însoțită de procesul verbal de recepție pentru scopul solicitat (D.T.A.C.), corelată cu plan reglementării P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 658/2006, cu marcarea vecinilor, împrejurimilor, drumului
 - plan reglementării P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 658/2006, cu viza secretariat C.T.A.T.U.
 - studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

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

Primar,
EMIL BOC

Arhitect-șef,
Ligia Subțirică

Secretar,
Aurora Foașca

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu,
Sanda Spîrloiu

Redactat,
Paula Giurgiu/02.12.2014

Achitat taxa de: 9 lei, conform Chitanței nr 7.761.171 din 11.11.2014

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

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3563 din 07.10.2009

în scopul: Informare (în vederea eliberării autorizației de construire)¹⁾

Ca urmare a Cererii adresate de **DEMIAN RALUCA IOANA** telefon/fax
cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, e-mail _____ înregistrată la nr. 174043 din 01.09.2009.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Ferigii nr. 4 (H.C.L. nr. 348/07.07.2009), Nr. Carte funciară 146308 Cluj-Napoca, nr. Top. 22732/5/3 sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; PUZ Faget aprobat cu HCL nr. 226/1999; PUD Casă de vacanță P+M, Colonia Făget aprobat cu HCL nr. 658/10.10.2006.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale. Imobil aflat în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: pădure
DESTINAȚIA ZONEI conform P.U.Z.: zona pădurii-parc. Funcțiunea predominantă a zonei este turismul de o zi sau de sfârșit de săptămână. Zone specifice pădurilor-parc în care vizitatorii să găsească amenajări care să le asigure petrecerea agreabilă în timpul liber și mai ales să poată lua masa în aer liber în condiții civilizate.

Totodată, prin amenajarea acestor zone se va evita pericolul incendiilor în pădure. Pentru dezvoltarea funcției turistice s-a propus menținerea și dezvoltarea campingului existent. Se va elabora P.U.D. în scopul rezolvării problemelor de echipare tehnico-edilitară, a dispunerii aleilor de circulație, parcare și a spațiilor verzi.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: amenajări de teren pentru asigurarea locurilor destinate întinderii corturilor și parcării autoturismelor, alei și plantații decorative sau de protecție, grupuri sanitare, bucătărie în aer liber, puncte comerciale (alimente, artizanat, cosmetice) în chioșcuri, lucrări edilitare aferente campingului. Utilizări admise: campinguri, zone specifice pădurilor-parc în care vizitatorii să găsească amenajări care să le asigure petrecerea agreabilă a timpului liber și mai ales să poată lua masa în aer liber în condiții civilizate.

Art. 1 a Utilizări admise în zona cu amenajări specifice unei păduri-parc:

- construcții cu caracter turistic (cabane, restaurante etc.)
- locuri pentru făcut focul în scopul pregătirii mesei
- mese și bănci acoperite sau în aer liber
- adăposturi de ploale
- terenuri de joacă
- grupuri sanitare, puncte gunoi
- parcuri

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Construcții turistice, cu aprobarea Ministerului medlului și dezvoltării durabile, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor.

Amplasarea construcțiilor în zonele împădurite se va face numai cu aprobarea Inspectoratului Teritorial de Regim Silvic și de Vânătoare (fost Inspectoratul Silvic).

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: orice construcție sau amenajare care ar deranja cadrul natural sau ar periclita funcționarea corectă a zonei.

În zona dotărilor turistice nu există posibilități de mărire a coeficientului de utilizare a terenurilor.
Încadrat în zona de împozitare " D " conform H.C.L. 715/2000 și H.C.L. nr.209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = 28 - conf. PUZ Făget aprobat cu H.C.L. nr. 226/1999

POT max = 5 % pentru zonele de pădure, conform H.C.L.nr. 349/2006 CUT max = 0,6 conf. P.U.Z.

Zonă dotată parțial cu rețele tehnico-edilitare

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Atât pentru camping cât și pentru alte amenajări turistice se vor elabora planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) în cadrul cărora se va rezolva accesul, dispunerea locurilor de campare și parcare, alei pentru circulație, sistematizarea verticală, concomitent cu echiparea edilitară. Spațiile verzi vor fi astfel proiectate și executate încât să asigure naturalețe peisajului. Spațiile amenajate pentru depozitarea gunoaielor vor fi marcate prin garduri vii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform P.U.D. cu respectarea distanței minime de 4,0 metri. (vezi NOTA).

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: conf P.U.D. cu respectarea distanței minime de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ : conf. P.U.D. cu respectarea distanței minime de H cornișă/2, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau prin drept de servitute cu o lățime minimă de min. 3 m.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcuri suplimentare;

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ: P+M.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: se va armoniza cu funcțiunea zonei și cadrul natural înconjurător.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARE: construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică-gaze.

ART. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conf. P.U.D.

ART. 14 IMPREJMUIRI: conf.P.U.D.

NOTĂ:

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, Ordonanța nr.27/2008, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.
2. Amplasament studiat în P.U.D. pentru casă de vacanță P+M, Colonia Făget, aprobat cu H.C.L. nr. 658 / 10.10.2006, aviz C.T.A.T.U. nr. 52281/6992/06.07.2006, prin care s-au stabilit regimul de aliniere și ampriza drumului de acces.
3. Emiterea autorizației de construire este condiționată de avizul Inspectoratului Teritorial de Regim Silvic și de vânătoare Cluj și Decizia pentru scoaterea terenului din circuitul silvic, conform Codului silvic aprobat cu Legea nr. 46/2008.
4. Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a emis avizul nr. 667/43/15.07.2009, care stabilește criteriile de analizare și avizare a caselor de vacanță.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: informare (vezi NOTA).

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

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

Primar
Din Apostol
Arhitect Șef,
Serviciu Suplimentar
Șef serviciu,
Eugeniu Horodnic

Secretar,
Aurora Armure

Director executiv,
Cornelia Cliban



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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M,
str. Făgetului – Colonia Făget - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 67362/ 43/04.09.2006 al Direcției urbanism prin care se propune
aprobarea P.U.D. pentru casă de vacanță, P+M, str. Făgetului – Colonia Făget, beneficiară Hica
Ileana;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
Dr. Ing. Pálfi Carol

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Tărmure



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

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

Nr. 52281/43/6.07.2006

/6992

CĂTRE,

HICA ILEANA

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința din data de 6.07.2006;

Analizând documentația prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Acordă pentru lucrarea: PUD – Casă de vacanță, str. Făgetului, Colonia Făget.

AVIZ

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

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

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

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

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

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

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

Beneficiarul lucrării : HICA ILEANA

Certificat de Urbanism :

PREȘEDINTE,
PRIMĂR,
EMIL BOC

E. Boc

ARHITECT ȘEF,
Dr. arh. ADRIAN IANCU

SECRETARIAT,
Arh. DOINA ZAHARIA
Ing. DOINA TRIPON

Achitat taxa de 10 lei conform chitanța nr.....din.....

3ex.DZ/CF

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

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

HOTĂRÂRE
privind reglementarea construirii în zona Făget

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind reglementarea construirii în zona Făget – proiect
din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 38208/43/12.05.2006 al Direcției urbanism prin care se propune
reglementarea construirii în zona Făget;

Având în vedere Avizul de principiu al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de
urbanism nr. 6523/30.03.2006, precum și avizul comisiei de specialitate;

În urma dezbaterilor care au avut loc;

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

Potrivit dispozițiilor art. 38 al. 2 lit. "f" și "g" și 46 din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. - Se aprobă pentru zona cuprinsă în studiul PUZ Făget aprobat prin Hotărârea nr.
226/1999 autorizarea construirii conform reglementărilor stabilite prin PUZ și PUD-uri.

Art.2. - Punctul de plecare în studierea zonei Făget este P.U.G. din anul 2000.

Art.3. - Beneficiarii își vor întocmi PUZ-uri și PUD-uri cu respectarea legislației privind
protecția mediului, fără derogări de la P.U.G. din anul 2000. Ocuparea terenului va fi de max. 20%
în zona de fânațe și max. 5 % în zona de pădure. PUZ-urile vor asigura, obligatoriu, realizarea unei
rețele rutiere (drumuri, alei, etc.) racordate la drumurile principale existente.

Art.4. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.



Președinte de ședință,
Jr. Ovidiu Laurean TURDEAN

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Mircea JORJ

Nr. 349 din 23 mai 2006
(Hotărârea a fost adoptată cu 26 voturi)

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unor reglementări de construire în zona Făget

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea unor reglementări de construire în
zona Făget – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 104285 din 20.05.2009 al Direcției urbanism și dezvoltare
urbană prin care se propune aprobarea unor reglementări de construire în zona Făget;

Având în vedere avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."c", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a
administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă următoarele reglementări de construire în zona Făget:

- autorizarea construirii se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate: PUG/ PUZ/ PUD - după caz, și numai dacă se rezolvă problemele de canalizare prin realizarea de stații de epurare ecologice;
- se interzice realizarea de fose septice, care nu asigură condițiile sanitare și de protecție a mediului, precum și deversarea directă în cursuri de apă;
- în vederea autorizării se va prezenta avizul Agenției de Protecție a Mediului pentru rezolvarea canalizării;
- stația de epurare ecologică va fi autorizată împreună cu construcțiile, iar la eliberarea certificatului de atestare a edificării construcției se va verifica realizarea acestui echipament, conform autorizației de construire.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Jr. Radu-Mărin Moisin

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Fărămure

