

1-21p.

28 / 2.02.2023

EMIL BOC

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
SIMION VASILE și MOȘ ROZALIA
înregistrată sub nr. 912395 din 9.12.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 912395 din 9.12.2022, dl. Simion Vasile și dna Moș Rozalia solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a unei părți din terenul înscris în C.F. nr. 261427, identificat prin nr.cadastral 261427 cu suprafața totală de 3100 mp din UTR Vpr - zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică în UTR UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni-big box, mall, showroom datorită potențialului economic pe care o are această zonă, accesibilității și amplasării sale periferice ;
Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 terenul identificat prin nr.cad. 261427 în suprafața de 3100 mp, avea încadrarea funcțională parțial UTR CM3 - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice și de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț hotelier) - 2210 mp și parțial V5 - zonă de protecție față de infrastructura tehnică - 890 mp.

Potrivit prevederilor RLU aferent P.U.G aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 parcela este încadrată parțial în UTR UEc Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni-big box, mall, showroom datorită potențialului economic pe care o are această zonă, accesibilității și amplasării sale periferice (1554 mp) și parțial în UTR Vpr - zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică (circa 1546 mp).

Raportat la faptul că parcela este încadrată potrivit noului PUG parțial într-o zonă de activități de tip comercial și parțial este străbătută de o zonă de protecție/siguranță față de infrastructura tehnică, încadrări similare și cu vechiul PUG, considerăm că regimul terenului nu a fost drastic modificat prin noile reglementări, menținerea încadrării într-o zonă de protecție fiind datorată existenței magistralei de gaz.

P.U.G. aprobat prin H.C.L nr.493/2014 a fost întocmit cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, având la bază date topo-cadastrale actualizate fiind avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Astfel așa cum rezultă și din încadrarea amplasamentului pe noul și vechiul PUG parcela era străbătută de o zonă de protecție/siguranță instituită datorită magistralei de gaz. Potrivit vechiului PUG zona de protecție /siguranță afecta suprafața de 890 mp din partea posterioară a parcelei, iar potrivit noului PUG aceasta afectează suprafața de 1546 mp și nu de 1654 mp cum afirmă reclamantul.

Menționăm că la data adoptării PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 s-a obținut și avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale TransGaz Mediaș care gestionează aceste magistrale. În aceste zone de protecție/siguranță, fie că ne raportăm la vechiul PUG fie că ne raportăm la noul PUG construirea este condiționată de respectarea unor distanțe minime față de axul conductei de gaz.

Totodată nu se poate face o paralelă între situația reclamantului și cazul dlui Sile Pușcaș, întrucât încadrarea în UTR Vpr este datorată așa cum am menționat și mai sus existenței magistralei de gaz și nu din alte considerente.

Precizăm totodată că la data dobândirii terenului de către reclamant, respectiv în anul 2015, aceștia aveau cunoștință de noile reglementări urbanistice fiind în vigoare prevederile noului PUG deci ieșirea din indiviziune s-a făcut în cunoștință de cauză. Deci o eventuală depreciere a valorii terenului dlui Simion Vasile ca urmare a ieșirii din indiviziune, nu poate fi imputată autorității locale.

Amplasarea construcțiilor în această zonă atât pe noul PUG cât și pe vechiul PUG este condiționată de existența unui PUZ situație în care culoarul de protecție este reglementat specific în baza Avizului de la Transgaz Mediaș. În ceea ce privește faptul că în zona există edificate construcții, precizăm că acestea au fost edificate în baza vechilor reglementări sau în baza unor studii de urbanism aprobate conform legii, fiind preluate reglementările și pe noul PUG.

Faptul că imobilul aflat pe amplasament este parțial încadrat și în Vpr nu constituie un impediment pentru executarea unor lucrări de intervenții la construcția existentă conform art.11 alin.1 din Legea nr.50/1991 actualizată, respectiv lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor.

În concluzie considerăm că este necesară menținerea acestei zone de protecți/siguranță așa cum a fost ea stabilită.

În ceea ce privește susținerea din cuprinsul Plângerii prealabile „*prin care se susține ca prin includerea terenului în UTR Vpr s-a încălcat în mod substanțial atributul dreptului de proprietate, având loc de fapt o expropriere, evidentă fără prealabilă parcurgere a procedurii prevăzute de lege pentru valabilitatea acesteia*” arătăm ca procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Exproprierii se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anume destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

Procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

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.

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

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

În concluzie încadrarea în UTR UEc parțial și UTR Vpr parțial, pe noul PUG, s-a făcut în funcție de contextul și fondul construit existent, în corelare cu viziunea noii strategii de dezvoltare și ținând cont de restricțiile impuse de avizatori.

Reținând cele menționate mai sus considerăm că este obligatorie menținerea încadrării funcționale a zonei verzi de protecție față de infrastructura tehnică (Vpr) și este justificată menținerea parțială a încadrării funcționale a terenului în UTR UEc - zonă Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni-big box, mall, showroom .

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

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 identificată prin nr.cadastral 261427 proprietatea solicitanților.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

305 (m. p. c. l.)
+
43+30 → Anul.
12.12.2022



Uniunea Națională a Barourilor-Baroul Cluj
TODEA EMIL-CABINET DE AVOCAT
Cluj-Napoca str. Dorobantilor Nr. 21, ap. 14, Jud. Cluj
Tel: 0740/004530; E-mail: avtodea@yahoo.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

09 DEC. 2022

Nr. 912395

copie

CATRE
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatii:

1. SIMON VASILE, cetatean roman, nascut la data de 25.02.1963, cu domiciliu in SUA, identificat cu pasaport tip
2. MOS ROZALIA, cetatean roman, cu domiciliu in Cluj-Napoca !

Ambii in calitate de proprietari ai terenului in suprafata de 3.100 mp, situat in Cluj-Napoca, Calea Turzii Nr. 190, Jud. Cluj, in scris in C.F. 126427 Cluj-Napoca, Nr. cad. 261427, cu domiciliul ales pentru comunicari de acte la sediul Cab. Ins. Av. Todea Emil, din Cluj-Napoca Str. Dorobantilor Nr. 21, ap. 14, formulam prezenta,

CERERE/PLANGERE

Prin care solicitam anulara partial a HCL Nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentatia " Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", in sensul modificarii documentatiei PUG Municipiul Cluj-Napoca, in ceea ce priveste regimul urbanistic al imobilului proprietatea noastra teren in suprafata de 3.100 mp, situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca Calea Turzii Nr. 190, Jud. Cluj, in scris in C.F. 126427 Cluj-Napoca, Nr. cad. 261427, in sensul schimbarii incadrarii functionale a partii din teren ce are regimul urbanistic/destinatia de "VPR - zona verde de protective fata de infrastructura majora, de protective sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructive ecologica", - in UTR - Uec - zona de urbanizare - zona de activitati economice de tip comercial - en detail - desfasurate in unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

MOTIVE

Prin HCL Nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentatia " Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", unei parti din terenul nostru (1654 mp din totalul de 3.100 mp) situat in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca Calea Turzii Nr. 190, Jud. Cluj, in scris in C.F. 126427 Cluj-Napoca, Nr. cad. 261427, ia fost stabilit un regim urbanistic specific VPr - zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica".

Ion Titiana
In urma de sed.
a pres. de sed.
20.12.2022

Potrivit Certificatului de Urbanism pentru informare Nr. 2915/15.11.2022, utilizările admise pe suprafața de teren încadrată în VPr sunt de "plantatii înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte".

Prin includerea terenului în VPr s-a încălcat în mod substanțial atributul dreptului de proprietate, având loc de fapt o expropriere, evidentă fără prealabilă parcurgere a procedurii prevăzute de lege pentru valabilitatea acesteia.

Indiferent de modul în care interpretăm, consecințele produse prin actul administrativ în discuție asupra dreptului de proprietate aflat în patrimoniul nostru, respectiv dacă a dat naștere unei veritabile exproprieri sau a afectat doar în parte prerogativele dreptului de proprietate, este dincolo de orice dubiu ca a intervenit o devalorizare majoră a părții din teren încadrată în VPr, care și-a pierdut caracterul constructibil, fiind transformat într-un spațiu verde.

De notorietate fiind situația omului de afaceri Sile Puscas, care în urma cu puțin timp a obținut în instanță o despăgubire de aproximativ 23,3 milioane de euro pentru o suprafață de teren de 1,2 Ha, în cartierul Zorilor din Cluj-Napoca, cartier în care se găsește și suprafața noastră de teren. Astfel ca noi suntem în situația în care terenului nostru i se atribuie un regim urbanistic care permite doar plantatii înalte, medii și joase, - prin noul PUG, fără însă a fi despăgubiti în vreun fel.

Mai mult decât atât, în cazul nostru prejudiciul nu se rezumă la devalorizarea doar a părții de teren cuprinsă în VPr, (1654 mp) ci a întregii suprafețe de teren de 3.100 mp, din cauza că prin forma și dimensiunea întregii parcele de teren valoarea acesteia era una mult mai mare față de forma și dimensiunea suprafeței de teren rămasă ca fiind încadrată în regimul urbanistic UEC. Ținând cont de verificările efectuate de către un topometrist, din suprafața totală de 3.100 mp, suprafața de 1654 mp a fost transformată în zona verde - de protecție, rămânând un rest de 1.446 mp. Cu precizarea că la o primă analiză se pare că linia de demarcație dintre zona verde și restul suprafeței noastre de teren trece tocmai peste construcția casa de locuit amplasată pe teren.

În cazul de față a avut loc în mod evident, o gravă încălcare a oricăror norme de conduită care impun autorităților publice cerințe de predictibilitate, claritate și securitate a raporturilor juridice determinate de normele juridice emise de acestea.

Din verificările efectuate de către noi, pe traseul regăsit în PUG ce cuprinde zona de protecție verde VPr în care este inclus și terenul nostru, se poate observa că acest traseu de perdea verde se suprapune cu construcții, din care o parte au fost ridicate

dupa intrarea in vigoare a noului PUG iar o parte existau anterior anului 2014. Acest lucru se poate observa cu usurinta si la o simpla accesare a google maps.

In stransa legatura si intr-o relatie de consolidare reciproce cu principiul general al legalitatii, consacrat de art. 1 alin 5 din Constitutia Romaniei, s-a conturat principiul securitatii juridice. Pentru a fi cunoscute, inteligibile si in cele din urma aplicabile, normele juridice trebuie sa fie suficient de precise, coerente si previzibile, in masura sa ofere securitatea juridica destinatarilor sai. Un principiu fundamental al statului de drept, fara o consacrare expresa dar dedus din dispozitiile art. 1 alin 3 ale Constitutiei Romaniei, principiul securitatii juridice exprima in esenta, faptul ca cetatenii trebuie protejati contra unui pericol care vine din partea dreptului, contra unei insecuritati pe care a creat-o dreptul sau pe care acesta risca sa o creeze.

Autoritatile publice sunt obligate sa protejeze, printr-un comportament consecvent si necontradictoriu, asteptarile legitime ale particularilor. Pe de alta parte orice participant la circuitul civil este indreptatit sa evolueze intr-un mediu juridic sigur, stabil si predictibil, la adpost de ambiguitatea si schimbarile inopinate aduse prin norme juridice ale autoritatilor publice, care afecteaza securitatea raporturilor juridice. In cazul de fata imobilul in discutie a apartinut antecesorilor nostri, iar dupa decesul acestora noi am convenit ca o parte din teren de sub constructie si din jurul acesteia (care se regaseste in portiunea ce excede VPr), sa revina subsemnatei Mos Rozalia, iar terenul caruia care in prezent este cuprins in zona verde - VPr sa revina subsemnatului Simon Vasile. Ori aceasta intelegere a fost anterior anului 2014, cand intreaga suprafata de teren avea acelasi regim urbanistic. Prin includerea intempestiva a suprafetei de teren ce revine subsemnatului Simon Vasile in zona verde intelegerea dintre noi a devenit paguboasa pentru Simon Vasile, iar acest fapt se datoreaza includerii terenului in VPr. Inclusiv suprafetei de teren neincluse in VPr ia scazut foarte mult valoare. Cu precizarea ca terenul in zona respectiva are o valoare foarte mare, prejudiciul fiind unul semnificativ.

Pe aceasta linie de gandire, la nivelul UE s-a impus treptat principiul increderii legitime in special prin jurisprudenta Curtii Europene de Justitie, care a insistat asupra necesitatii respectarii increderii particularilor in actele administrative ale institutiilor publice. Acest principiu al increderii legitime consacra practic posibilitatea nematerealizata prin care orice entitate particulara, bucurandu-se de anumite reperi normative stabile, sa poata sa i-si rezerve anumite drepturi.

Prin urmare, principiul increderii legitime izvoareste din existente unor raporturi juridice administrative juste, in care pozitia dominanta a autoritatilor publice sa fie

moderata, iar nu excesiva, luand in considerare nu numai interesul public general dar si interesele si sperantele legitime ale resortisantilor.

Nu in ultimul rand, prerogativele dreptului de proprietate de care subsemnatii petenti am fi in drept sa ne bucuram, au fost grav nesocotite prin incadrarea unei parti a terenului in VPr. O asemenea interventie nu poate fi legitima si legala, subsemnatii fiind parctic deposedati de exercitarea dreptului de proprietate. Din Certificatul de Urbanism 2915/15.11.2022 rezulta ca singura utilizare admisa este: a) "plantatii inalte, medii si joase, in conformitate cu cadrul normative specific fiecărei categorii de utilizare in parte".

Prin reincadrarea suprafetei de teren in discutie, din teren proprietate, in zona verde in care vor putea fi efectuate doar plantatii inalte medii, sau joase, dreptul nostru de proprietate a suferit o violare indiscutabila.

Dreptul nostru de proprietate privata, garantat si ocrotit prin dispozitiile art. 44 si art. 136 alin 5 din legea fundamentala a Romaniei, respectiv prin art. 1 al Protocolului 1 la Conventia pentru Apararea Drepturilor Omului si Libertatilor Fundamentale, a fost evident incalcat, avand loc o veritabila expropriere de facto a subsemnatilor.

Aceasta expropriere, cu consecinta diminuarii valorii partii din terenul ce nu a fost incadrat in VPr, s-a facut in mod nelegal si abuziv, fara o cauza de utilitate publica, si fara o prealabila despagubire. In realitate traserea unui cordon verde in zona respectiva fiind imposibila din cauza ca exista constructii ridicate pe acest traseu. Practica instantelor europene a confirmat ca in asemenea situatii avem de-a face cu o expropriere de fapt de fiecare data cand diversele masuri ale autoritatilor statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitarea atributelor dreptului sau.

In cazul de fata, printr-un act aparent legal, HCL pentru aprobarea noului PUG, se realizeaza o expropriere a terenului in discutie deoarece prin forta acestui act, terenul urmeaza a servi unui interes public, incetand a mai avea functionalitatea avuta de catre noi in vedere, terenul devenind astfel afectat unui interes public, iar in mod concomitant, noi petentii suntem lipsiti efectiv de atributele dreptului de proprietate.

Din alta perspectiva, apare lipsita de rationament incadrarea suprafetei de teren in VPr pentru ca limita noastra de proprietate este la o distanta de aproximativ 1,5 m fata de o conducta de gaz, iar potrivit Normei Tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale aprobate prin Ordinul Preşedintelui ANRE nr. 118/ 2013 permite ridicarea de constructii curespectarea urmatoarelor distante:

20m – locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime de până la trei etaje inclusiv;

– 20m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive);

– 200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje;

– 6m – construcții usoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

– 6m – parcuri auto, platforme betoane;

– 20m – post de transformare a energiei electrice;

– 50m – depozite de gunoaie, depozite de deșeurii animaliere;

– 30 m- depozite GPL, carburanți, benzinarii;

– 20m – stații de epurare, gospodărie de apă;

Pe cale de consecință, față de cele mai sus expuse, consideram că prin HCL pentru aprobarea noului PUG, cu privire la terenul supus atenției, s-au ignorat total orice norme care reglementează conduita autorităților publice în raporturile cu particularii, consfintite prin principiul scurității juridice, al încrederii legitime și nu în ultimul rând al exproprierii de facto, fără cauză de utilitate publică. Și fără să acorde o prealabilă și justă despăgubire, în disprețul dispozițiilor art. 44 din Constituție.

Pentru considerentele mai sus prezentate, solicit soluționarea în mod favorabil a prezentei plângeri/cereri.

Anexam prezentei:

- Certificatul de urbanism Nr. 2915/15.11.2022;
- Schițe cu terenul, din care reiese delimitarea zonei verzi – VPr.
- Imputernicire avocatală;

Cu aleasă considerentă,

SIMON VASILE și MOS ROZALIA

Prin Av. Todea Emil





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261427 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:26297
Nr. topografic:12863/d/2/1

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Calea Turzii, Nr. 190, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261427	3.100-	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	261427-C1	Loc. Cluj-Napoca, Calea Turzii, Nr. 190, Jud. Cluj	S. construita la sol:144 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, edificata intre anii 2010-2015, pe fundatii din beton, zidarie din caramida, plansee din grinzi de lemn, acoperis tip sarpana din lemn cu invelitoare din tabla, compusa din: 2 dormitoare, 2 bai, 1 camera de zi+bucatarie; 3 holuri, 1 camera, 1 magazie, 1 spalatorie. Constructia detine certificat de performanta energetica si nu este dotata cu lift, avand suprafata construita desfasurata 143,75 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
183232 / 03/11/2015	
Act Notarial nr. 81, din 03/11/2015 emis de Dobre Ion (act notarial nr. 2705/03-11-2015 emis de Dobre Ion);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MOȘ ROZALIA, bun propriu	A1 / B.6
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) SIMON VASILE, bun propriu	A1 / B.6
Act Notarial nr. 2705, din 03/11/2015 emis de Dobre Ion;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MOȘ ROZALIA, bun propriu	A1.1
148661 / 31/08/2016	
Act Administrativ nr. 74975, din 23/02/2016 emis de Primaria mun. Cluj- Napoca (act administrativ nr. 111636/23-06-2016 emis de BCPI Cluj- Napoca; act administrativ nr. 1512/22-11-2010 emis de Primaria mun. Cluj- Napoca; act administrativ nr. 212149/03-06-2015 emis de Comisia de receptie; act administrativ nr. 394/18-07-2016 emis de Primaria mun. Cluj- Napoca; in scris sub semnatura privata nr. CJ5130/09-01-2015 emis de inq. Auditor energetic Badea Gheorghe);	
B7 Se actualizează datele tehnice ale imobilului în sensul înscrierii extinderii construcției conform actelor justificative și a documentației cadastrale în favoarea vechiului proprietar	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

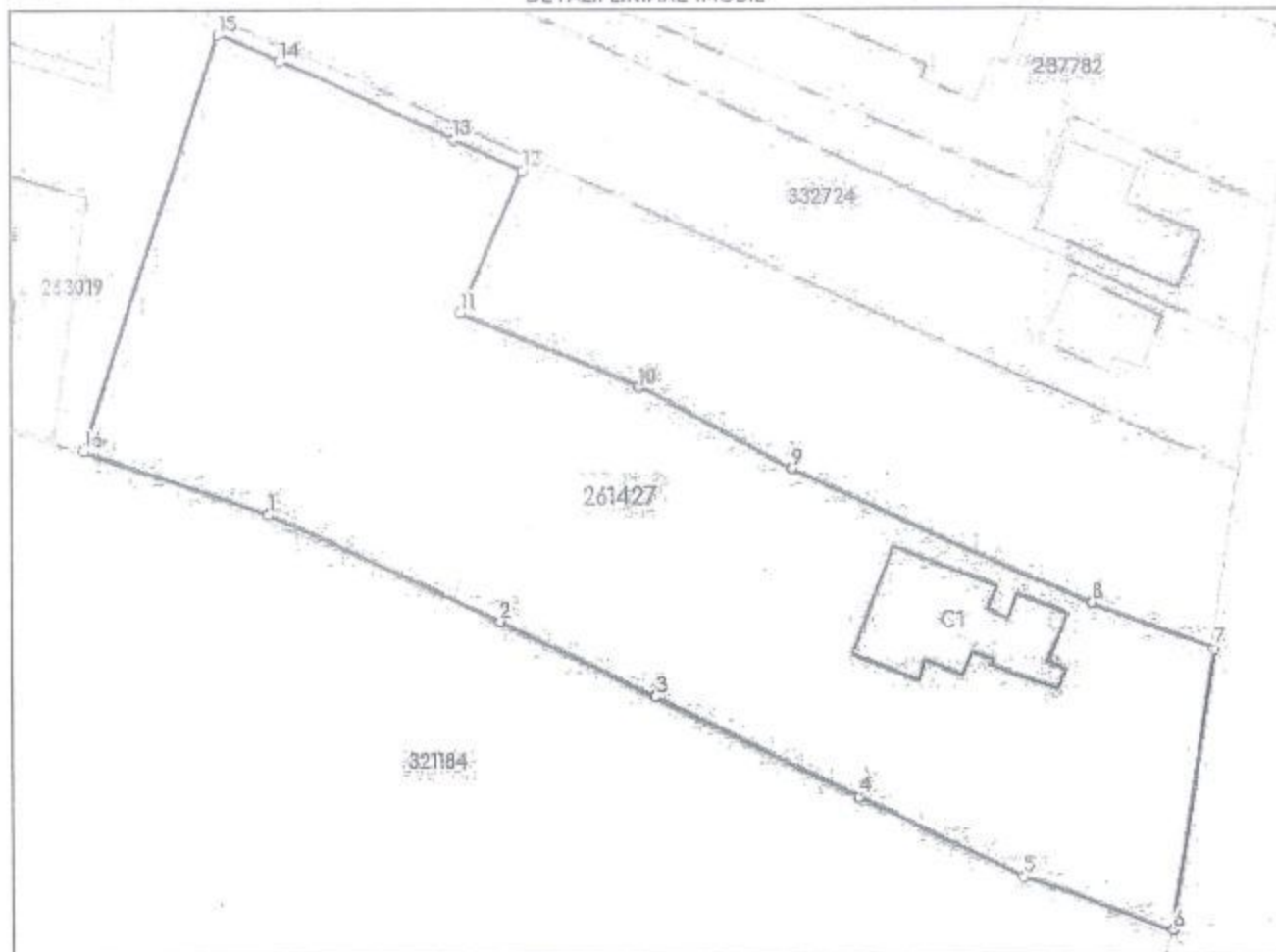
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261427	3.100	

* 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	3.100	-	-	12863/d/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	261427-C1	construcție de locuințe	144	Cu acte	S. construita la sol:144 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, edificata între anii 2010-2015, pe fundatii din beton, zidarie din caramida, plansee din grinzi de lemn , acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla, compusa din: 2 dormitoare, 2 bai, 1 camera de zi+bucatarie, 3 holuri, 1 camera, 1 magazie, 1 spalatorie. Constructia detine certificat de performanta energetica si nu este dotata cu lift, avand suprafata construita desfasurata 143,75 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	23.777
2	3	16.15
3	4	21.123
4	5	17.012
5	6	14.373
6	7	25.934
7	8	12.213
8	9	30.045
9	10	16.256
10	11	18.127
11	12	14.157
12	13	7.096
13	14	17.741
14	15	6.259
15	16	39.714
16	1	18.228

** 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 ANCPİ 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,

18/10/2022, 14:37

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2915 din 15/11/2022

ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MOS ROZALIA, cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 854505 din 09/11/2022,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, satul -, sector -, cod poștal -, strada Calea Turzii, nr. 190, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARĂ 261427, NR. TOPO 261427, 261427-C1, NR. CADASTRAL -,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții :

- zonă de siguranță/de protecție a magistralelor de gaz metan

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții și locuință unifamilială

Destinația: UEc, Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom și VPR - VPr ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

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

UEC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

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

Caracterul propus:

Spații urbane destinate activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice și juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase și relevă o organizare specifică, incompatibilă cu țesuturile urbane obișnuite, tradiționale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare și serviciile anexe, ample spații de parcare pentru clienți și personal etc. Sunt dispuse în general în afara orașelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă

condiționată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele "big box", "mall", "showroom". Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un hectar / unitate - împărțită între spațiile comerciale și cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea C.U.T.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

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

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

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

- rețele, rezervoare și stații de pompare 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 edilitarurbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) subzonele:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, 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 Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR 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 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 PUZ sau PUD.

UEc / 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

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.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

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 etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform 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, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- comerț și servicii organizate în sistem "mall".

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:

- să fie complementare unei activități de tip comercial - servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală;
- clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

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.

VPR

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră - rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

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

C.U.T. Maxim = 0

4. REGIM ACTUALIZARE:

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

Notă:

S-a solicitat emiterea certificatului de urbanism în scopul: informare.

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

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

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

PRIMAR,
EMF BOC

ARHITECT-ȘEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Adina Moldan

Elaborat: număr exemplare 2

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: 37 lei, conform Chitanței nr. 6541044 din 09/11/2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 29/11/2022.

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.

Hmax.=25m

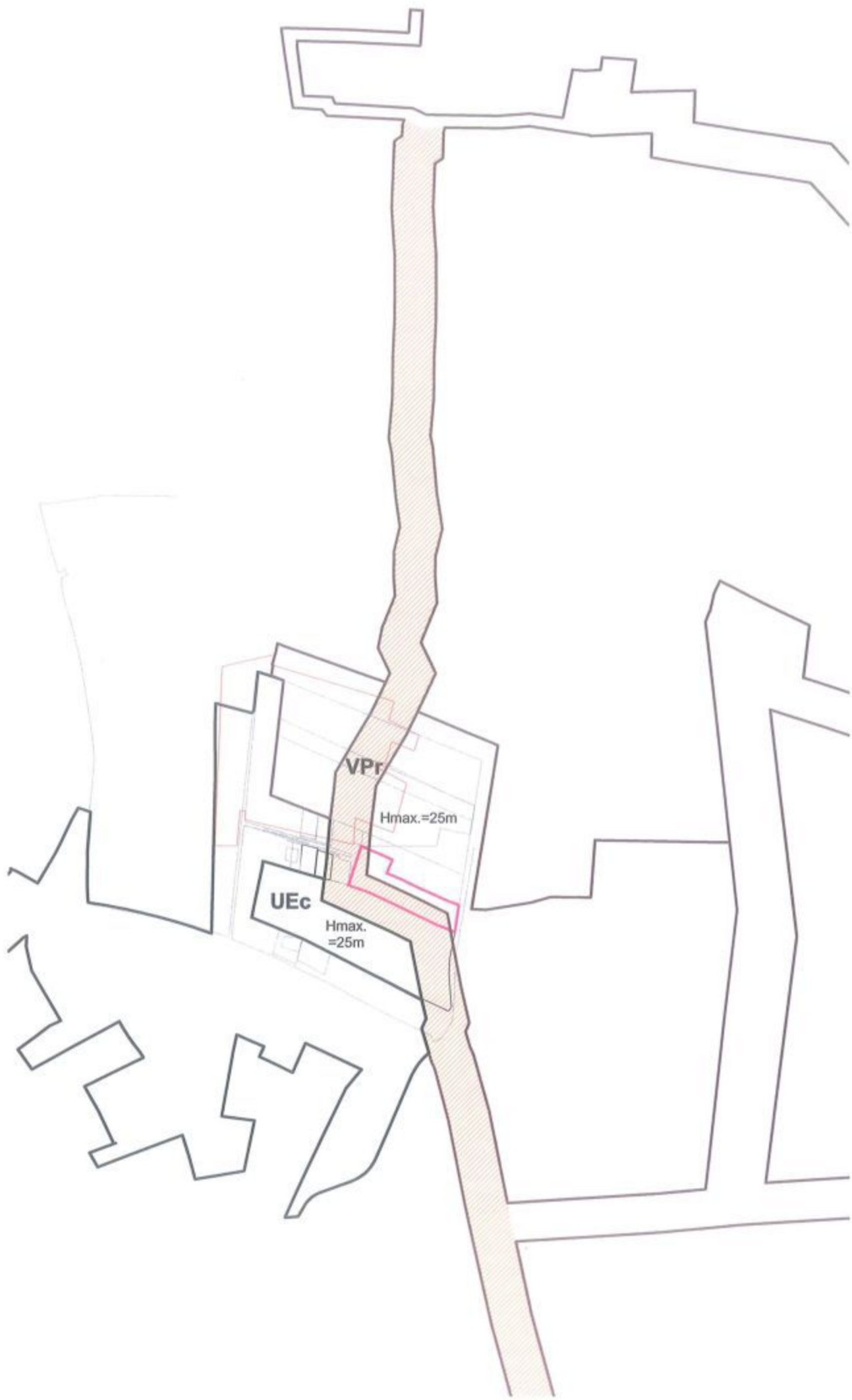
Záthory István

JEc

Hmax.
=25m

1446 m²
1654 m²







Forma de exercitare a profesiei *Pr. Jud.*
Av. Todea Emil

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. *CJ/837054/2022*

Domnul/doamna avocat *Todea Emil*
se împuternicește de către clientul *Mar. Redeleșanu*
dan în baza contractului de asistență juridică nr. *CJ/837054/2022* din *19.12.2022*, să exercite următoarele activități:

găzduirea în instanță a procesului nr. 493/2022
și să asiste/ să reprezinte clientul în fața *Pr. Jud. Cluj Napoca*

Data *05.12.2022*

CLIENT/REPREZENTANT, *
(semnătura)

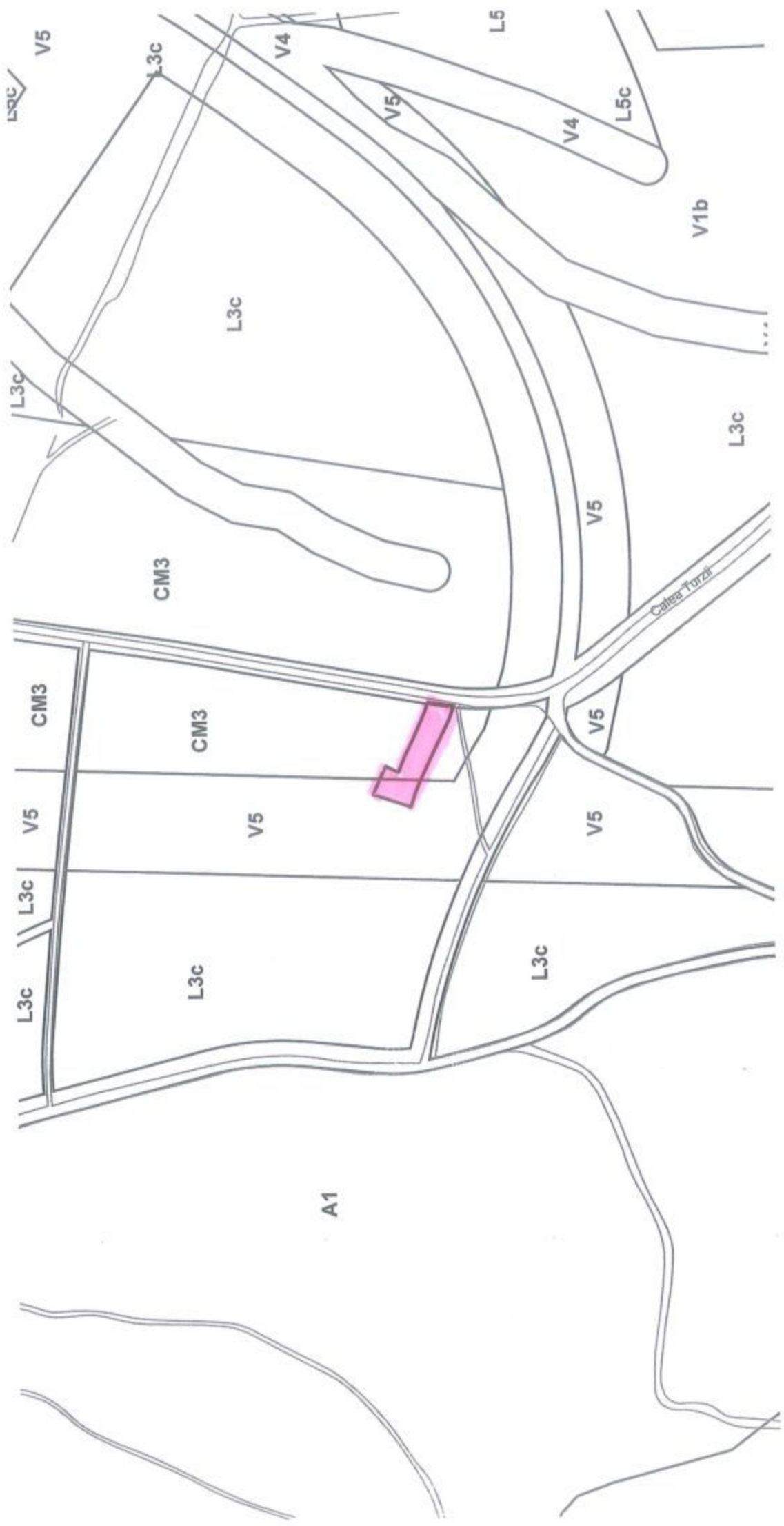


Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat,
(semnătura și ștampila)

*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.
**Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.

FUG 1999

parcels reclamant



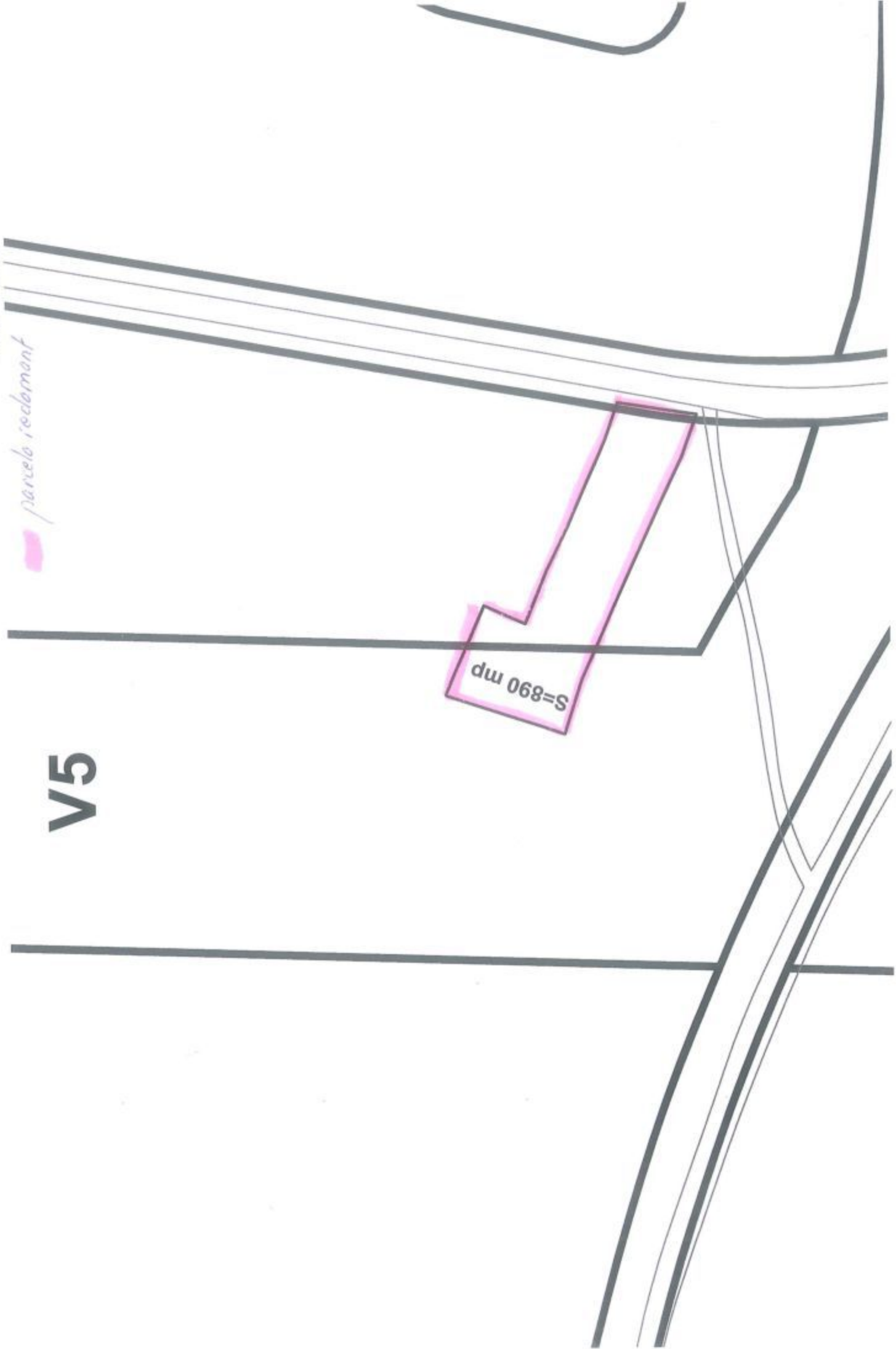
6651 976

parcela redemant



V5

dw 068=S



Plan. 2014.

parcels reklamant

