

1-56 prog

50/7.09.2023



I N F O R M A R E
privind Plângerea prealabilă formulată de
BOBAR MIRCEA
înregistrată sub nr. 586737 din 13.06.2023

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 586737 din 13.06.2023 formulată de Bobar Mircea se solicită în petitul 2 revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, prin care a fost aprobat planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca și modificarea încadrării funcționale pentru parcela identificată cu nr.cad. 316299, **din UTR = ULiu** Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban **în UTR = Liu** Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban:

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 terenul era încadrat în UTR CB4a+b zone situate în afara cartierului central care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală – campus universitar și poli de cercetare. Potrivit regulamentului de urbanism aferent PUG 1999 în UTR CB4 construirea este condiționată de elaborarea unui PUZ.

Anterior aprobării P.U.G 2014 imobilul ce face obiectul plângerii a fost cuprins în PUZ Colonia Borhanci Sud pentru locuințe și dotări, beneficiari : Șchiopu Lucia și asociații prin care se reglementează funcțiunea zonei, traseul și ampriza circulațiilor, traseele de utilități, alinierea, regimul de înălțime și construire, modul de ocupare al terenului. Ulterior prin H.C.L nr. 122/2008 se aprobă modificarea H.C.L nr. 254/2004 în sensul renunțării la o porțiune de drum prevăzut în P.U.Z Borhanci sud anterior aprobat, motivat de inconveniente de natură tehnică și menținerea unei alei pietonale cu traseul adaptat la parcelarul zonei și a limitei de protecție a LEA.

Prin PUZ Borhanci sud aprobat cu HCL nr. 224/2004, modificat prin HCL nr. 122/2008 se reglementează o suprafață de circa 67,46 ha. Conform studiului de urbanism aprobat modul de parcelare, ocupare precum și circulațiile interioare aferente zonelor din cadrul PUZ se vor reglementa în baza unor PUD uri.

Prin H.C.L nr.493/2014 se aprobă documentația de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca unde în conformitate cu art.3 „perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri va fi de 18 luni de la data aprobării documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj - Napoca si a Regulamentului local de Urbanism aferent, interval in care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizației de construire”.

În conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 parcela identificată cu nr.cad.316299, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având încadrarea funcțională UTR ULiu - UTR =ULiu -Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință....Totodată prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării”.

In cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului.

Potrivit art.28 alin.3 din Ordinul nr.233 din 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism prelungirea valabilitatii P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 122/2008 se putea face doar cand acesta se afla încă în termenul de valabilitate.

Raportat la cele menționate mai sus, în conformitate cu dispozițiile RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, valabilitatea PUZ Borhanci Sud aprobat cu HCL nr. 254/2004 modificat prin HCL nr. 122/2008 a încetat la data de 22.06.2016.

La data de 25.06.2018 au intrat în vigoare prevederile OUG nr. 51/21 iunie 2018. Potrivit notei de fundamentare a OUG nr. 51/2018, modificarea legislativă a intervenit în vederea clarificării prevederilor de la art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 cu privire la păstrarea valabilității prevederilor documentațiilor de urbanism pentru investițiile care au început în perioada de valabilitate a acestora, în scopul evitării blocajelor în implementarea investițiilor deja începute.

Având în vedere faptul că PUZ Borhanci Sud aprobat cu HCL nr. 254/2004 modificat prin HCL nr. 122/2008 și-a încetat valabilitatea la data de 22.06.2016, în raport de data intrării în vigoare a OUG nr. 51/2018 coroborat cu disp. art. 15 alin. (2) din Constituția revizuită, art. 6 alin. (1), alin. (2) și alin. (5), respectiv art. 9 alin. (2) din Codul civil, cu privire la neretroactivitatea legii civile și aplicarea imediată a legii civile noi actelor și faptelor juridice încheiate sau produse după intrarea în vigoare a acesteia, considerăm că la ora actuală pentru amplasamentul în discuție sunt aplicabile prevederile RLU aferent P.U.G aprobat cu H.C.L nr.493/2014.

Practic 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.

Menționăm că nu ne putem pronunța cu privire la certificatul de urbanism emis în 2015 întrucât în conformitate cu Nomenclatorul Arhivistic al instituției, aprobat prin Dispoziția nr. 3820/2020, certificatele de urbanism se păstrează în arhivă pe o perioadă de 5 ani de la data emiterii. Primăria municipiului Cluj-Napoca - Direcția de Urbanism nu mai deține exemplarele de arhivă ale documentațiilor depuse anterior acestei perioade.

În ceea ce privește plângerea prealabilă referitoare la corectarea servituții de utilitate publică aceasta a fost admisă în ședința Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca din 17.05.2016 cu condiția ca aceasta să producă efecte odată cu aprobarea modificării documentației Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca. Prin Sentința civilă nr. 407/2019 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar. nr. 4141/2018, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1492/2019 a Curții de Apel Cluj, se anulează art. 25 din Regulamentul local de urbanism astfel cum a fost instituit prin HCL nr. 493/2014 și HCL nr. 737/2017, articol referitor la servituțile de utilitate publică. Având în vedere cele menționate mai sus considerăm că acest punct din cuprinsul plângerea prealabilă nu mai are obiect.

Referitor la afirmațiile potrivit căreia P.U.G 2014 nu a avut la bază date topo-cadastrale actualizate precizăm că P.U.G. aprobat prin H.C.L nr.493/2014 a fost întocmit cu respectarea prevederilor legislației în vigoare fiind avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

La data elaborării PUG ului în anul 2014 s-a avut în vedere faptul că o mare parte din terenul ce a făcut obiectul PUZ -ului menționat mai sus nu a fost urbanizat., nu era definitivat parcelarul și sistemul de spații publice - *trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.* Având în vedere cele menționate mai sus pentru anumite zone inclusiv zona în care este amplasat și terenul ce face obiectul prezentei plângeri au fost încadrate în UTR ULiu – zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

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

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

În ceea ce privește construcțiile edificate în zonă au fost realizate în baza vechilor reglementări. Construcțiile existente vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

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 cu nr.cad. 316299, proprietatea domnului Bobar Mircea.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha

Cluj-Napoca, 10.06.2023

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - DIRECȚIA
GENERALĂ DE URBANISM/DIRECȚIA URBANISM/SERVICIUL URBANISM,
PRIMARULUI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, EMIL BOC**

Subsemnatul, Bobar Mircea, cu domiciliul în Cluj-Napoca
în calitate de proprietar al imobilului obiect al Certificatului de urbanism nr.
1269/08.06.2023 - *depus anexat prezentei*, reprezentat de SCA Sferle&Ciocian, prin avocat Ioana
Ciocian, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor la avocați, în Cluj-Napoca, str.
Artelor nr. 42**, în temeiul Legii 350/2001 și al Legii 544/2004, formulez prezenta:

PROCEDURA ADMINISTRATIVA PREALABILA,

prin care va solicitam să dispuneți:

- 43/
- 433
1. revocarea de îndată a Certificatului de urbanism nr. 1269/08.06.2023, emis în scopul de
"Informare" și să dispuneți emiterea unui Certificat de urbanism în vederea construirii, astfel cum
documentația noastră a fost depusă inițial către dvs;
 2. Să dispuneți revocarea prevederii din PUG aferent HCL 493/2014, care încadrează
parcele subsemnatului în zona de urbanizare, constatând că zona este deja urbanizată, respectiv
reîncadrarea imobilului nostru în UTR Liu, fața de ULiu - cum este în prezent,

pentru următoarele:

MOTIVE:

I. Situație de fapt:

La data de 15.05.2023, subsemnatul, în calitate de proprietar al imobilului teren identificat
în regim de carte funciara sub nr. 316299, cad. 316299, am depus o cerere în vederea emiterii unui
CU în vederea construirii "locuință unifamilială, împrejurire teren, amenajări exterioare, racorduri și
branșamente".

Am indicat, atât în cererea de emiterie a CU, cât și prin punctul de vedere formulat prin
avocat, faptul că v-am solicitat emiterea acestui înscris în temeiul art. 56, alin. 5 din Legea
350/2001, respectiv:

"(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism **se extinde de
drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la
finalizarea acestora (!!!!)**, în următoarele situații:

- a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării
lucrărilor de construire/desființare;
- b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și
delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare."

Vom face referire mai jos, la dezbateră în drept a situației pe care ați înțeles să o apreciați contrar legii.

V-am învederat de asemenea, în punctul de vedere atașat documentației depuse, faptul că imobilul care îmi aparține a făcut parte din documentația "PUZ Borhanci Sud și PUD construire casa unifamilială D+P+M", aprobat cu HCL 122/25.03.2008, privind aprobarea modificării HCL 254/2004.

În anul 2015 am obținut un Certificat de urbanism în vederea construirii unei locuințe unifamiliale, în baza căruia am început demersul de întocmire DTAC. AC nu a mai fost eliberată de dvs, invocându-se într-un final faptul că PUZ ar fi expirat.

La momentul aprecierii de către dvs a DTAC, ați invocat "încetarea" valabilității PUZ, care și dacă ar fi fost întemeiată pe lege, s-a datorat unei culpe exclusiv a instituției dvs.

Astfel, pe parcursul elaborării DTAC a fost constatată o eroare gravă de poziționare în sistem de coordonate STEREO '70, pe zona străzii Colonia Borhanci, în dreptul imobilului nr. 72. Conform acestei erori, strada Colonia Borhanci era suprapusă peste terenul subsemnatului, în proporție de ocupare a imobilului nostru la jumătate din suprafața acestuia.

Ca atare, a fost înregistrată o plângere prealabilă la acel moment, plângere pe care ați înțeles să o respingeți în ședința Consiliului local din data de 17.05.2016 - *cu justificarea că orice modificare a documentației PUG ar putea fi făcută doar la actualizarea acestei documentații de urbanism.*

Drept urmare, ați apreciat la acel moment să constatați faptul că dintr-o eroare de redactare PUG documentația noastră de urbanism a expirat, fapt pentru care ați dispus respingerea atât a corecturii PUG, cât și a autorizării pe imobilul care îmi aparține.

Rezumând starea de fapt a situației imobilului meu:

În calitate de proprietar al unei parcele obiect al unui PUZ aflat în termen de valabilitate, subsemnatul am demarat o procedură de autorizare. Dintr-o eroare de redactare a PUG, strada Borhanci era poziționată peste o parte consistentă din terenul nostru. Cu toate că recunoașteți eroarea de redactare a documentației PUG, ați înțeles totuși, pe parcursul anilor, să nu permiteți nici construirea în baza PUZ, nici îndreptarea erorii din PUG, invocând într-un final faptul că documentația PUZ ne-ar fi expirat, cât și că îndreptarea documentației PUG ar urma să aibă loc odată cu adoptarea unei viitoare documentații PUG (*fapt care implică cel puțin 10 ani*).

Atitudinea dvs, distinct că ne-a blocat complet dreptul de proprietate o lungă perioadă de timp, ne-a creat și prejudicii financiare pe care le vom solicita ca și despăgubiri în fața instanțelor de judecată - *de la toți funcționarii care au înțeles să își exercite defectuos atribuțiile de interpretare ale Legii* -, încălcând de asemenea în mod flagrant și prevederile Legii 350/2001, art. 56, alin. 5 și hotărârile judecătorești care au dispus anularea prevederii din PUG Cluj, cu referire la valabilitatea documentațiilor de urbanism.

Paradoxal, în capitolul 4 din CU pe care va solicităm să îl revocați, cu încălcarea hotărârilor judecătorești, dvs înțelegeți să dați o altă aplicare, abuzivă și tendențioasă, acestor acte.

Astfel, instanțele de judecată au dispus definitiv anularea prevederii privind valabilitatea documentațiilor de urbanism, în sensul direcționării dvs către prevederile Legii 350/2001. Hotărârile judecătorești sub nici o formă nu v-au dat dvs atribuții de reinterpretare nici a hotărârilor judecătorești, nici alte reinterpretări ale Legii 350/2001 - *cum în mod nelegal precizați în cuprinsul CU.*

Printr-un abuz flagrant însă, dvs ați înțeles să susțineți faptul că odată anulat art. 3, TOATE documentațiile de urbanism ar fi expirat la data adoptării PUG (????). Or, în cuprinsul hotărârilor judecătorești de anulare instanțele au dispus imperativ faptul că HCL 493/2014 nu poate fi superioară Legii 350/2002 art. 56 alin. 5 - **care prevede prelungirea DE DREPT A TUTUROR documentațiilor de urbanism care au fost demarate, cu alte cuvinte stabilind prelungirea documentației PUZ PUD până la finalizarea investiției obiect al acestei documentații.**

Or, in cazul de fata, documentația de urbanism in baza căreia v-am solicitat emiterea unui CU care sa permită autorizarea directa și-a început efectele, au fost constituite parcelele din punct de vedere urbanistic, au fost edificate toate utilitățile si căile de acces, singura parcela neautorizată rămânând cea a subsemnatului - *si acest fapt datorită unei greșeli grosolane de redactare a PUG (tot din culpa dvs, pe care paradoxal o si recunoașteți).*

Fata de cele mai sus arătate va reieteram faptul ca un astfel de abuz va fi supus controlului instantelor de judecata dacă, după înregistrarea prezentei, nu veți înțelege sa dați interpretare prevederilor Legii 350/2001, cât si celor dispuse in mod real de instanțele de judecata cu referire la valabilitatea documentațiilor de urbanism.

Actiunea pe care o vom demara va cuprinde petitele de anulare a CU, emitere a unui CU favorabil construirii in baza documentației de urbanism mai sus arătate si acordare de despăgubiri pentru abuzul pe care dvs, ca instituție, l-ați săvârșit fata de noi pe tot parcursul timpului. Cererea de despăgubiri va viza fiecare funcționar implicat in aceste proceduri, inclusiv cu privire la termenele care se scurg pana la soluționarea prezentei, prin lipsirea noastră de dreptul nostru de proprietate pentru o perioada atât de îndelungată.

Alaturi de prezenta procedura prealabila va depunem, încă o data, documentația de emitere a Certificatului de urbanism de construire a imobilului D+P+M, astfel cum acesta a fost prevazut inițial prin PUZ - PUD, cât si Certificatul pe care dvs ati înțeles sa îl emiteri in scop informativ si fata de care avem pretenția de a-l revoca si a ne răspunde in termen legal de 30 de zile.

II. Ca întemeiere in drept a prezentei solicitări:

1. In baza deciziilor instantelor de judecata, art. 3 din HCL 493/2014 a fost anulat. Acest fapt conduce in mod automat la radierea celor prevăzute in PUG, cu privire la valabilitatea "cu termen" a documentațiilor de urbanism aprobate anterior PUG si care au început sa isi producă efectele.

2. Conform art. 56 alin. 5 din Legea 350/2001, valabilitatea documentațiilor de urbanism se menține DE DREPT, pana la finalizarea tuturor obiectivelor parte din documentația de urbanism. Sub nici o forma cele susținute de dvs in Certificatul criticat nu implica pierderea valabilității documentației de urbanism odată cu adoptarea documentației PUG, Legea 350/2001 folosind sintagma DE DREPT pentru prelungirea PUZ si PUD. Cu alte cuvinte, inclusiv documentațiile de urbanism care ar fi avut stabilit un termen de valabilitate, odată cu modificarea prevederilor Legii 350/2001, continua sa isi producă efectele pana la finalizarea investițiilor. Terminologia de investiții - *astfel cum este avuta in vedere atât de Legea 350/2001, cât si de Ordinul 233/2016* - vizează obiectul întregii documentații de urbanism, nicidecum fiecare autorizație in parte - *cum la fel de tendențios si nelegal înțelegeți dvs sa dați aplicare Legii.*

3. Coroborate, atât anularea art. 3 din PUG, cât si prevederile art. 56 alin. 5, constata dincolo de orice interpretare ati încerca într-un mod tendențios si contrar legii sa dati, faptul ca documentația PUZ Borhanciului Sud este o documentație in baza căreia trebuie sa fie autorizare in mod direct toate lucrările aferente, fără necesitatea întocmirii vreunei alte documentații de urbanism, suplimentar celei deja existente in zona, aceasta fiind o documentație valabilă DE DREPT, in virtutea Legii. Acest fapt cu atât mai mult cu cât in cauza este vorba exclusiv de o eroare a autorității, eroare recunoscuta in mod explicit prin informarea care a stat la baza respingerii plângerii depuse la dvs in anul 2016.

In plus fata de cele mai sus arătate, astfel cum deja am mai mentionat, la fata locului au fost făcute toate lucrările de dezmembrare a parcelelor, au fost aduse utilități, au fost edificate cai de acces - *toate susținând aplicarea dincolo de orice îndoială a art. 56 menționat supra.*

Erorile făcute de proiectantul PUG și trimiterea noastră la a sta în pasivitate până la corectarea acestora de dvs sunt menite atât să ne lipsească de dreptul nostru de proprietate, cât și la perioade de timp care nu mai pot fi anticipate.

Or, din punct de vedere al urbanismului, este evident că dvs ca instituție aveți obligația de a constata, inclusiv la fața locului, aplicarea sau nu a art. 56 - *și în caz afirmativ să permiteți închiderea documentației de urbanism PUZ*, acesta fiind rolul dvs, ca într-o zonă urbanizată conform cu cele dispuse de dvs să fie păstrată o omogenitate a celor deja edificate în zonă în baza PUZ Borhanciului. Trimiterea noastră să elaborăm o altă documentație de urbanism conform "noului" dvs UTR este un abuz de putere excesiv, subsemnatul neavând legal o astfel de obligație, dimpotrivă, dvs încumbându-va toate obligațiile care decurg din lege și din sarcina dvs de a pune în aplicare atât legea, cât și hotărârile judecătorești definitive.

Care zonă ar trebui supusă urbanizării dacă cele invocate de dvs ar fi reale? Parcela subsemnatului???? Legea 350/2001 face referire la un întreg UTR supus urbanizării, or în cauza zonă este deja construită și locuită în baza tuturor documentațiilor de urbanism deja implementate.

Față de cele mai sus arătate, solicitarea de emitere a CU fără elaborarea unei noi documentații PUZ, și fără a fi obligați să așteptăm modificări ale unei greșeli a dvs făcute în anul 2014, este întemeiată din două perspective:

1. Din punct de vedere legal, cu aplicarea art. 56 alin. 5 din Legea 350/2001, coroborat cu faptul că art. 3 din HCL 493/2014 a fost eliminat definitiv de instanțele de judecată;

2. Din punct de vedere urbanistic, dvs ca autoritate având obligația să puneți în aplicare și spiritul legii și al dezvoltării urbanistice a zonei, astfel cum aceasta a fost deja conformată.

Cu referire la toate temeiurile de fapt și de drept arătate mai sus, vă solicităm:

1. Să dispuneți revocarea CU 1269/2023 și emiterea, în termen legal, a unui Certificat de Urbanism de construire a imobilului de locuințe D+P+M în baza PUZ Borhanciului Sud;

2. Să dispuneți inclusiv revocarea prevederii din PUG aferent HCL 493/2014, care încadrează parcela subsemnatului în zonă de urbanizare, constatând că zonă este deja urbanizată, respectiv reîncadrarea imobilului nostru în UTR Liu, față de ULiu - *cum este în prezent*.

În plus, vă atragem atenția și asupra prevederilor Legii 350/2001 și a Ghidului privind adoptarea documentațiilor PUG: dvs aveți obligația de a comunica HCL de adoptare a PUZ Borhanciului în vederea înscrierii acestei documentații în regim cadastral, PUG trebuind a fi elaborat cu situația cadastrală la zi, respectiv cu preluarea întregii documentații de urbanism.

Dacă aceste proceduri erau respectate de dvs, atât la adoptarea PUZ, cât și la momentul redactării PUG, terenul nostru era corect încadrat prin HCL 493/2014 într-o zonă deja urbanizată de PUZ Borhanciului.

În prezent, datorită încălcării procedurilor mai sus arătate și prevăzute de Lege, terenul subsemnatului nu se conformează celor cuprinse în PUG și în CU emis, sub nici o formă nu este un teren agricol, sau vreun teren liber în spiritul Legii, acesta nu este o suprafață care să constituie un UTR distinct în PUG, care să implice o nouă urbanizare.

Imobilul meu este un imobil aflat într-o zonă complet constituită din punct de vedere urbanistic, atât în virtutea documentației PUZ Borhanci, cât și în virtutea dezvoltării urbanistice deja implementată în întreaga zonă Borhanci.

Termenele excesive in care am fost lipsit de proprietatea mea, cumulate cu creșterea costurilor atât in construcții, cât si cheltuieli aferente unei potentiale acțiuni in instanță se vor constitui in prejudicii cuantificabile si considerabile, sens in care va solicitam sa aveți in vedere cu responsabilitate prezentul punct de vedere si procedura prealabila, in caz contrar subsemnatul urmând a atrage răspunderea fiecărui funcționar responsabil, in parte, pentru situația pe care ati înțeles sa mi-o creați.

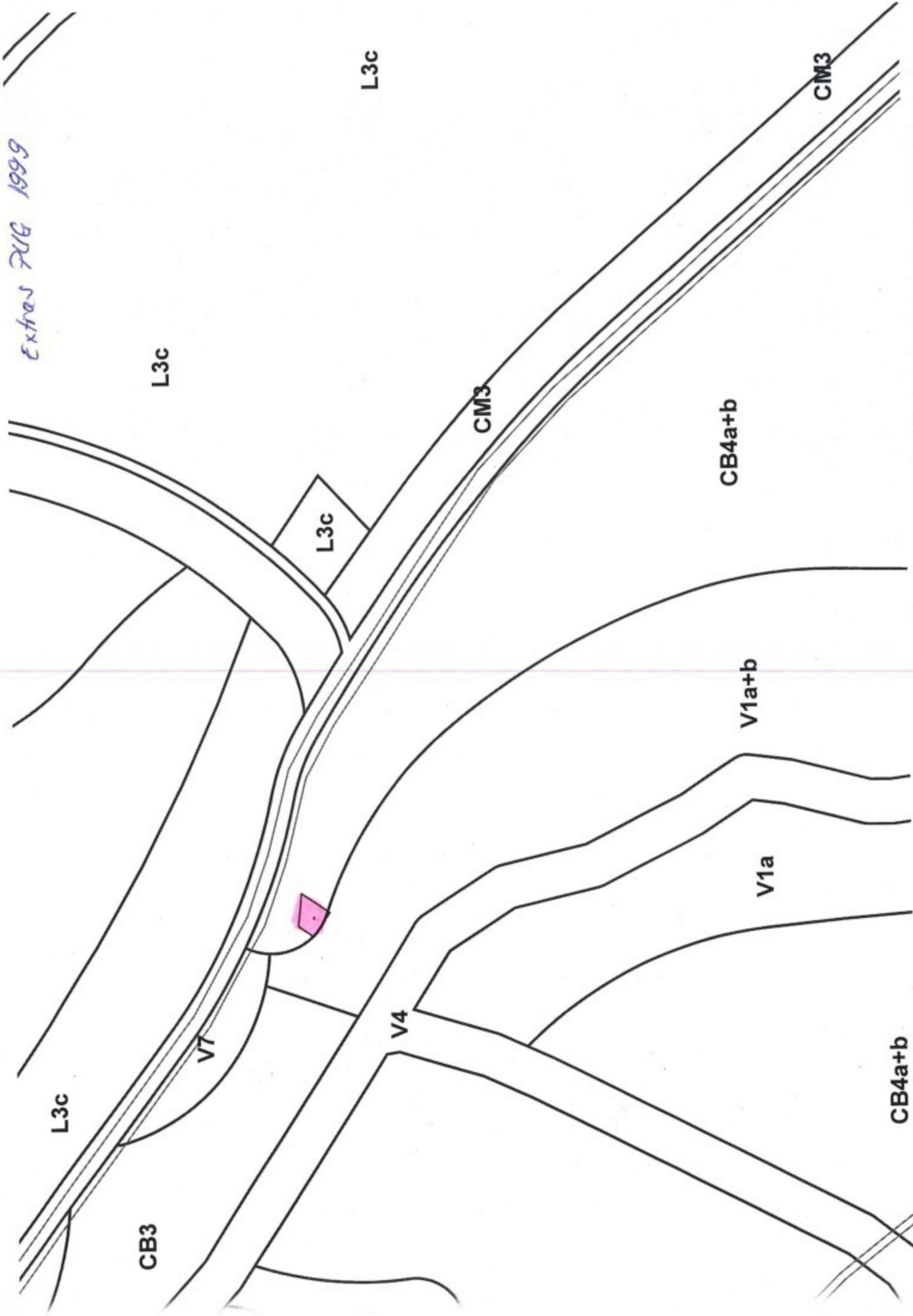
In cazul in care veți înțelege sa depășiți termenul legal, sau sa ne răspundeți negativ, va informam ca urmează a accesa calea judecătorească, cu solicitarea recunoasterii drepturilor noastre si cu despăgubirile aferente întregii perioade, inclusiv cheltuielile de judecata aferente.

***Cu mulțumiri,
Bobar Mircea,
prin avocat, Ioana Ciocian,***

***Cluj-Napoca,
10.06.2023***



Extras FUG 1999



HOTĂRÂRE

privind aprobarea modificării Hotărârii nr. 254/2004 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal Borhanci sud (beneficiară Schiopolu Lucia) și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire casă familială D+P+M - str. Borhanciului nr. 88

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării Hotărârii nr. 254/2004 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal Borhanci sud (beneficiară Schiopolu Lucia) și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire casă familială D+P+M - str. Borhanciului nr. 88 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 29313 din 07.03.2008 al Direcției urbanism și dezvoltare urbană prin care se propune aprobarea modificării Hotărârii nr. 254/2004 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal Borhanci sud (beneficiară Schiopolu Lucia) și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire casă familială D+P+M - str. Borhanciului nr. 88, beneficiar: Suciul Marius;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 613419/9596 din 17.01.2008, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct.5 lit."c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

Art. I. - Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului local nr 254/2004 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal Borhanci sud (beneficiară Schiopolu Lucia) după cum urmează:
Prin P.U.Z. se clarifică circulația în sensul renunțării la o porțiune de drum prevăzut în P.U.Z. Borhanci sud anterior aprobat, motivat de inconveniente de natură tehnică și menținerea unei aii pietonale cu traseul adaptat la parcelarul zonei și a limitei de protecție a L.E.A.

Art. II. - Se aprobă P.U.D. pentru construire casă familială D+P+M - str. Borhanciului nr. 88, beneficiar: Suciul Marius, prin care se reglementază construirea unei case familiale cu regim de înălțime D+P+M aliniată cu construcțiile existente la 5,0 m. de la drum, amplasată față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă iar față de limita posterioară la 5,0 m. Se rezolvă accesul auto și parcare pe parcelă.
Se propun P.O.T. = 35% și C.U.T. = 0,9. U.T.R. = L3c.
Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 613419/9596 din 17.01.2008.

Art. III. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Jr. Csoma Botond

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Tarmure



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. 613419/ 43/17.01.2008

9596

CĂTRE,

SUCIU MARIUS

Cluj-Napoca

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința din data de 25.10.2007;
Analizând documentația prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
Acordă pentru lucrarea: **Modificare PUZ și PUD – Construire casă familială D+P+M, str. Borhanciului nr. 88**

AVIZ

Se avizează documentația prezentată unei case familiale, cu regim de înălțime D+P+M, pe teren proprietate în suprafață de 700 mp.

Amplasamentul are frontul la stradă de cca. 34,20 m lățime, pe o adâncime de cca.20,15 m

Prin PUZ se clarifică circulația în sensul renunțării la o porțiune de drum nou prevăzut prin PUZ – Borhanci Sud, beneficiară Șchiopu Lucia, aprobat cu HCL nr. 254/2004, motivat de inconveniente de natură tehnică și menținerea unei alei pietonale cu traseul în funcție de parcelarul zonei și a zonei de protecție a LEA.

Prin PUD se reglementează construirea unei case familiale, cu regim de înălțime D+P+M, amplasată în aliniere la 5,0 m, similar cu construcțiile existente, respectarea distanței H comișă/2 față de limitele parcelei și asigurarea a 5,0 m până la limita posterioară.

Gararea/parcarea se asigură pe teren proprietate.

Ocuparea terenului se încadrează în indicii zonei: POTmax = 35 % și CUTmax= 0,9ADC/ mp teren (UTR=L3c – conform PUZ).

În vederea autorizării se va opera în CF dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de "drum" a suprafeței de teren necesară pentru regularizarea drumului.

Beneficiarul lucrării : SUCIU MARIUS
Certificat de Urbanism : 69205/5090/18.09.2007

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
EMIL BOG



DIRECTOR URBANISM,
Ing. CORINA GHUBAN

SECRETARIAT,
Arh.: DOINA ZAHARIA
Ing. DOINA TRIPON

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

NOTĂ: În vederea aprobării P.U.Z. și 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

3ex. DT/DT

LEGENDA

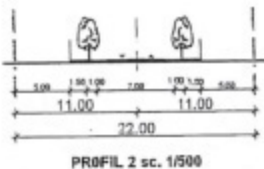
- LIMITA PARCELA
- LIMITA PARCELA CONFORM PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LOCUINTA PROPUSA
- ▨ ALEI, PARCAJE
- ▨ DRUM DE ACCES PROPUS PENTRU MODERNIZARE
- ▲ ACCES AUTO
- ▽ ACCES PIETONAL
- ▨ SPATII VERZI PLANTATE
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.D.
- ALINIERI
- MICROSTATIE EPURARE
- PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE VENTILARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM

Act nr. 122/2008
VIZAT

Act nr. 613419/ din 17.01.2008
1976

SECRETAR
S.G.



EXTINDERE P.U.D. AVIZAT cu nr. 7061/56795 din 20.07.2008 si APROBAT CU HOTARAREA nr. 811 din 29 august 2008

Sasmiresan Veronica
INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

7 P.O.T. max adm. = 35% P.O.T. propus = 20%
8 C.U.T. max adm. = 0,9 C.U.T. propus = 0,49

BILANT TERITORIAL

S. PARCELA INITIAL	= 787.00 mp
TEREN CEDAT PT. LARGIRE DRUM	= 173.00 mp
S. PARCELA	= 614.00 mp 100%
S. CONSTRUITA	= 100.00 mp 16%
S. ALEI, PLATFORME, PARCAJE, TERASE	= 51.00 mp 8%
SPATII VERZI PLANTATE	= 463.00 mp 75%

Herman Toma si Maria
INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. max adm. = 35% P.O.T. propus = 20%
C.U.T. max adm. = 0,9 C.U.T. propus = 0,49

S. PARCELA INITIAL	= 1000.00 mp
TEREN CEDAT PT. LARGIRE DRUM	= 222.00 mp
S. PARCELA	= 781.00 mp 100%
S. CONSTRUITA	= 100.00 mp 15%
S. ALEI, PLATFORME, PARCAJE, TERASE	= 80.00 mp 10%
SPATII VERZI PLANTATE	= 463.00 mp 75%

Tehei Lucian Calin
INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. max adm. = 35% P.O.T. propus = 20%
C.U.T. max adm. = 0,9 C.U.T. propus = 0,49

S. PARCELA INITIAL	= 1000.00 mp
TEREN CEDAT PT. LARGIRE DRUM	= 216.00 mp
S. PARCELA	= 730.00 mp 100%
S. CONSTRUITA	= 100.00 mp 15%
S. ALEI, PLATFORME, PARCAJE, TERASE	= 80.00 mp 10%
SPATII VERZI PLANTATE	= 550.00 mp 75%

Suciu Marius si Suciu Daniela
INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. max adm. = 35%
C.U.T. max adm. = 0,9

S. PARCELA INITIAL	= 790.00 mp.
TEREN CEDAT PT. LARGIRE DRUM	= 55.76 mp
S. PARCELA	= 644.24 mp 100%
S. CONSTRUITA	= 150.00 mp 23%
S. ALEI, PLATFORME, PARCAJE, TERASE	= 80.00 mp 10%
SPATII VERZI PLANTATE	= 414.24 mp 67%



Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str. Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca		Beneficiar: SUCIU MARIUS si sotia DANIELA B-dul Eroilor nr. 6-8, jud Cluj	PR. 16 20
Calitatea Sef Proiect Desenat: Subproiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Cluj-Napoca	Numele Ing. Istvan Varga stud. arh. Varga Ana COSOVEANU SORIN MIRCEA		
Proiectat: Arh. Sorin Cosoveanu		Scara: 1 : 500	Denumire Plansa: REGLEMENTARI

P.U.D. corelat cu PUZ BORHIANCI SUD;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Colonia Borhanci Sud

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Colonia Borhanci
Sud- pentru locuințe și dotări, proiect din inițiativa consilierilor Romulus Zamfir,
Alexandru Fărcaș, Alexandru Călbăjos, Pap Em. Ștefan, Dimitriu Ștefan și Pillich Laszlo.

Având în vedere avizul Comisiei municipale de urbanism nr.
5-4628/4022/23/09.2003, precum și avizul comisiei de specialitate.

Retinând prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul,

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Colonia Borhanci Sud- pentru
locuințe și dotări, beneficiari: Schiopu Lucia și asociații, prin care se
reglementează funcțiunile zonei, traseul și ampriza circulațiilor, traseele
de utilități, alinierea, regimul de înălțime și de construire, modul de
ocupare al terenului

Art. 2. -Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția
urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ing. Ștefan Dimitriu

Contrasemnează
Secretarul municipiului,
Jr. Mircea Jorj

Nr. 254 din 24 martie 2004
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 44322 din 19/01/2023
conex cu nr. extern 299653 din 19/01/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 146 din 03 / 02 / 2023

ÎN SCOPUL: INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)

Ca urmare a cererii adresate de **APOSTOL IOAN**, cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, st _____ e-mail -, înregistrată la nr. **44322 din 19/01/2023 conex cu nr. extern 299653 din 19/01/2023**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Colonia Borhanci**, nr. **72**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ **316299**, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **316299**, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul;
Alte restricții: zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert);
Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: arabil;
Destinația: **ULIU, ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;**
Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

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

ULIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual
Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fâneațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.
Caracterul propus

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

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

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

(4) aprobarea PUZ;

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

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ULiu / PUZ

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

Clădirile existente, înscrise în CF „cu acte” și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism; cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=621 mp (din acte)

S=612 mp (masurata)

ULIU

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- (a) vor avea front la stradă;

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCEȘĂ

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

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

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

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

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

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

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 unui certificat de urbanism în scopul "construire locuință unifamilială, împrejurime teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente."

- certificatul de urbanism nu se poate emite în scopul solicitat întrucât, conform A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE, din RLU aferent UTR=ULiu, în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
"construire locuință unifamilială, împrejurire teren, amenajări exterioare, racorduri și branșamente",
întrucât:
în vederea construirii se va elabora în prealabil un Plan Urbanistic Zonal, în condițiile Legii nr. 350/2001,
actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Fluieraș Delia

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 16.00 lei, conform Chitanței nr. 5206167 din 19/01/2023.

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

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar,

Arhitect-șef,

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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 44322 din 19/01/2023
conex cu nr. extern 299653 din 19/01/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 476 din 03/02/2023

ÎN SCOPUL: INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)

Ca urmare a cererii adresate de **APOSTOL IOAN**, cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poșt -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **44322 din 19/01/2023 conex cu nr. extern 299653 din 19/01/2023**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Colonia Borhanci**, nr. **72**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ **316299**, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **316299**, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ _____ aprobat cu ____/____; PUD _____ aprobat cu ____/____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul;
Alte restricții: zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert);
Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: arabil;
Destinația: ULiU, ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;
Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

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

ULIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul propus

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

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

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, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

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

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

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

(4) aprobarea PUZ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ULiu / PUZ

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

Clădirile existente, înscrise în CF „cu acte” și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului

Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=621 mp (din acte)

S=612 mp (masurata)

ULIU

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterale / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

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

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

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

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

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 unui certificat de urbanism în scopul "construire locuință unifamilială, împrejurime teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente."

- certificatul de urbanism nu se poate emite în scopul solicitat întrucât, conform A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE, din RLU aferent UTR=ULiu, în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
"construire locuință unifamilială, împrejmuire teren, amenajări exterioare, racorduri și branșamente",
întrucât:
în vederea construirii se va elabora în prealabil un Plan Urbanistic Zonal, în condițiile Legii nr. 350/2001,
actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

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, formulata cu cel puțin 15 zile
înaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOG

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Fluieraș Delia

Elaborat: numar exemplare 2

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: **16.00** lei, conform Chitanței nr. **5206167** din **19/01/2023**.

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

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar,

Arhitect-șef,

Întocmit,

Secretar general,

Director executiv,

Șef serviciu,

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

44322/19.01.2023

Comer. Cuv: 299653/19.01.2023

Către,
PRIMARUL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CERERE PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

Subsemnatul(ă) ARISTOL IOAN
domiciliul/sediul(2) în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA
satul.....sectorul.....
.....e-mail

în calitate de /reprezentant al CUI

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul:
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE

1. Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:

- 1.1. Lucrări de construire
- 1.2. Lucrări de desființare

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albie, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploataților de cariere șibalastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatați de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(11) din Legea nr.50/1991;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi și extinderi.

2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară :

- vânzări, cumpărări, concesiionări,
- cesionări, dezmembrări, parcelări,
- comasări, partaje, succesiuni etc.

3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire)

4. Cereri în justiție

5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul.....sectorul.....cod poștal....., str. COLONIA BORTANCI, nr. 42, bl..... sc..... et....., ap....., sau identificat prin3).....

În sprijinul identificării imobilului anexez :
planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1 : 1000, precum și extrasul de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI4);

EXTRAS CF 316299 ; 316298
Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de 844 m2.

Data 19.01.2023

L.S.

Semnatura 5) :

31.07.2023
A.D.G.

Mirela-Diana Petrut

PRECIZĂRI

privind completarea formularului
„Cerere pentru emiterea certificatului de urbanism”

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
 reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Domiciliul/sediul firmei :

Pentru persoană fizică:

- se completează cu date privind domiciliul acesteia.

Pentru persoană juridică:

- se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Alte elemente de identificare :

În situația în care amplasamentul imobilului nu este evidențiat în planurile cadastrale sau topografice ale localității/teritoriului administrativ (la scările 1:500, 1:2000 sau 1:10.000, după caz) aflate în gestiunea oficiului de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantul va putea prezenta, după caz, informații privind:

- localitatea, numărul cadastral și numărul de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel; sau
 elemente de reper, general cunoscute ; sau
 numărul de ordine și suprafața de teren înscrise în Registrul agricol ; sau
 plan de situație extras din cadrul unor studii și/sau planuri urbanistice elaborate anterior în zonă.

4) Planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

- pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;
 pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

5) La rubrica „Semnătura” :

- se va înscrie și în clar numele solicitantului : persoană fizică sau reprezentant al persoanei juridice.

În conformitate cu Legea nr.50/1991 actualizată art.6, alin (4) și Ordinul M.D.R.L nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , cap.II, art.19, alin (1) pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul trebuie să depună la emitent o documentație în dublu exemplar, în două dosare cu șina (de preferat cartonate), cuprinzând:

a) cerere tip completată la toate rubricile cu :

- elemente de identificare solicitant (nume, adresă, CNP)
- elemente de identificare imobil (construcție sau teren) pentru care se solicită certificat (localitate, stradă, nr. cadastral, nr. Carte funciară)

b) planuri cadastrale / topografice, împreună cu inventarul de coordonate (întocmit și semnat de de topograf autorizat), cu evidențierea imobiliară în cauză astfel :

1. pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară

plan de încadrare în zona la una din scările 1:10000, 1:5000 , după caz , eliberat la cerere de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară – în original

2. pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară : extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate , la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară – în original

c) extras de carte funciară

d) taxă pentru emiterea certificatului de urbanism, calculată potrivit hotărârii de consiliu local

e) memoriu tehnic – se va prezenta, pe scurt, situația juridică (tipul proprietății, nr.proprietari), date privind imobilul în cauză (suprafață, număr de construcții existente, POT existent, CUT existent) și propuneri (care este scopul emiterii certificatului de urbanism - prezentat detaliat, POT propus și CUT propus, calculate conform Legii nr.350/2001 actualizată).

f) plan de situație – propunere (pentru construcții existente: extindere, mansardare, desființări parțiale, pentru construcții noi propuse, etc., în relație cu vecinătatea stânga-dreapta parcelei aflate în studiu)

g) pentru comasări/dezlipiri parcele - planuri cu situația actuală vizată O.C.P.I.

- planuri cu propunerea după comasare/dezlipire întocmită de topograf

h) fotografii fațade situație existentă – pentru construire balcoane, închidere balcoane/logii, amplasare firme, reclame, etc.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DOVADA DE PLATA

Nr. 5206167 din 19.01.2023 ora 08:59:44

CERTIFICAT URBANISM -

S-a achitat online suma de 16 lei, reprezentand TAXA CERTIFICAT URBANISM, in data de 19.01.2023, de catre APOSTOL IOAN, CI
Plata online s-a facut avand numarul de referinta 301984736665.

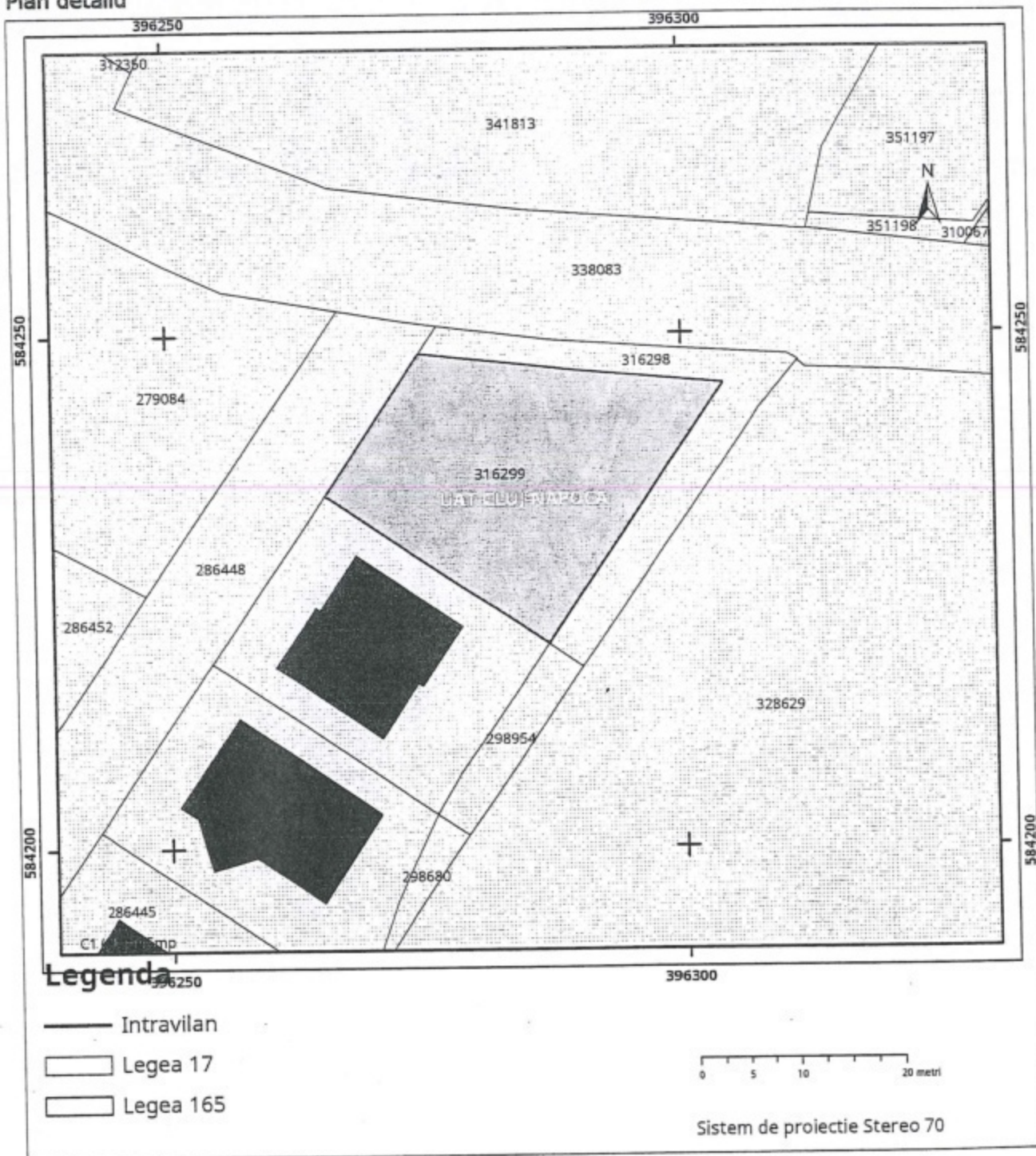


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

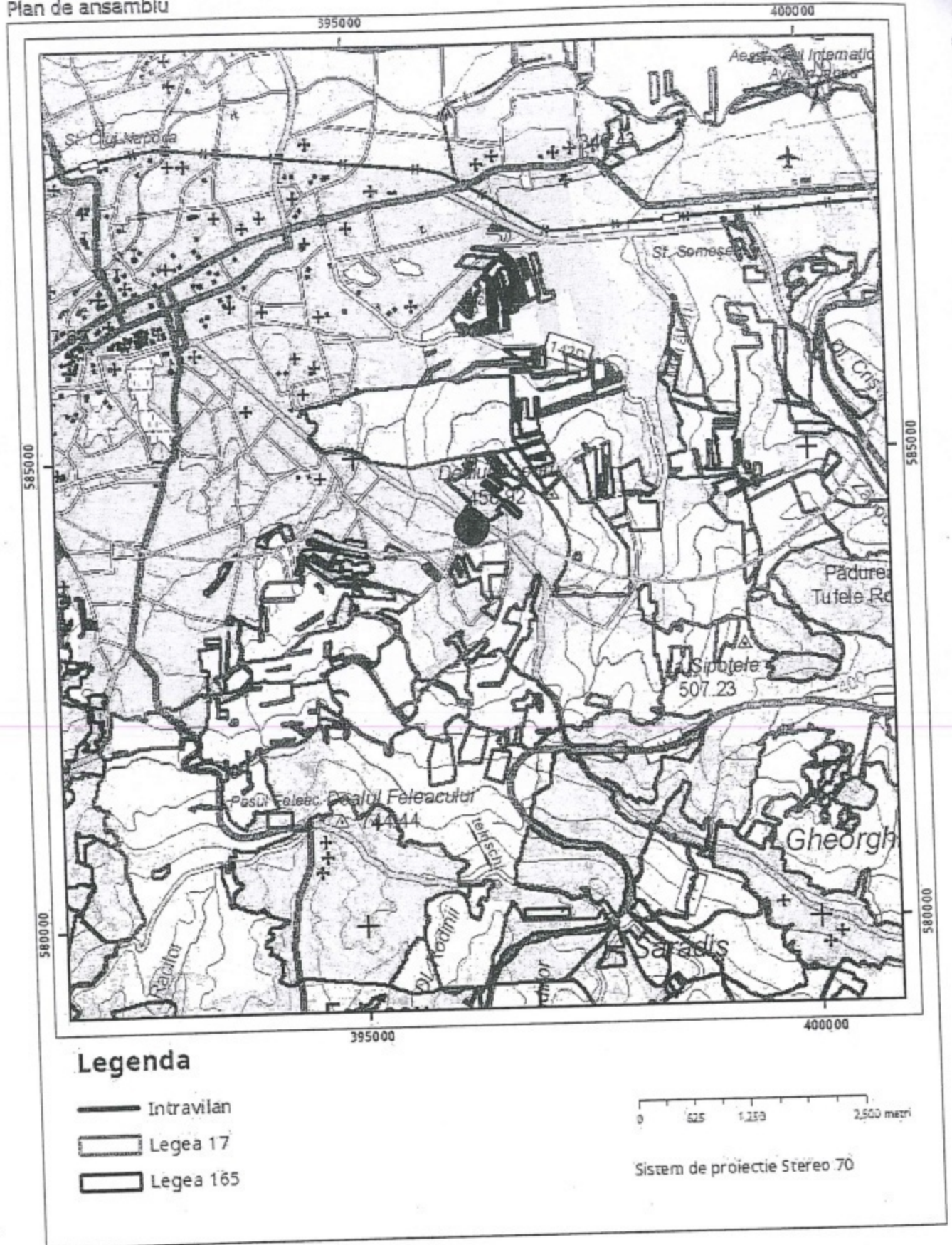
pentru imobilul cu IE 316299, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc. Cluj-Napoca, Str. Colonia Borhanci, Nr. 72

Nr.cerere	11487
Ziua	18
Luna	01
Anul	2023

Teren: 612 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 612mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 22-09-2015
Data și ora generării: 18-01-2023 17:18



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

Nr. cerere	11489
Ziua	18
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100125325885



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316298 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Colonia Borhanci, Nr. 72, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316298		Din acte: 239 Masurata: 235	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
160763 / 29/09/2015			
Act Notarial nr. 3464, din 28/09/2015 emis de Miclea Florina (act administrativ nr. 150761/11-09-2015 emis de OCPI CLUJ);			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 316298 a imobilului cu numarul cadastral 316298/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 286442 inscris in cartea funciara 286442;		A1
Act Notarial nr. 667, din 08/03/2013 emis de MICLEA FLORINA;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 520/1000		A1
	1) BOBAR MIRCEA , și soția 2) BOBAR IOANA CODRUȚA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 236/1000		A1
	1) SIMA DAN-RADU , și soția 2) SIMA LARISA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 157/1000		A1
	1) APOSTOL IOAN , și soția 2) APOSTOL NICOLETA-OLIMPIA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 87/1000		A1
	1) CHIOREAN MARIUS-IOAN , și soția 2) CHIOREAN CORINA-NICOLETA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

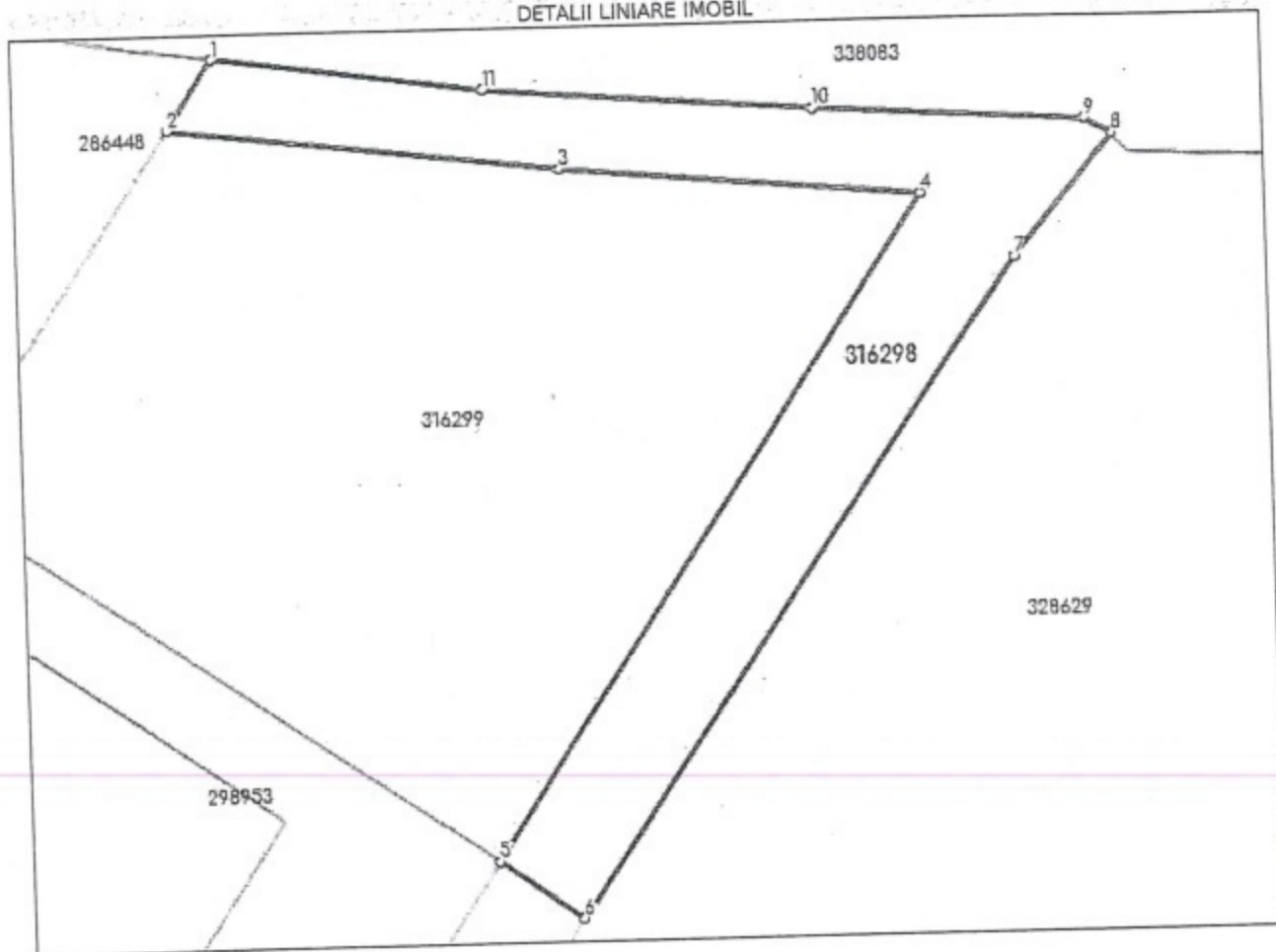
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316298	Din acte: 239 Masurata: 235	

* 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	arabil	DA	235	-	-	-	Lotul 1 Teren cu destinația drum. Terenul este împrejmuit parțial cu gard de plasa.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.227
2	3	15.361
3	4	14.115
4	5	30.634
5	6	4.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	30.543
7	8	6.071
8	9	1.221
9	10	10.513
10	11	12.957
11	1	10.544

** 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/01/2023, 17:28

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316299 Cluj-Napoca

Nr. cerere	11486
Zlua	18
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100125325840



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Colonia Borhanci, Nr. 72, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316299		Din acte: 621 Masurata: 612	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
160763 / 29/09/2015 Act Notarial nr. 3464, din 28/09/2015 emis de Miclea Florina (act administrativ nr. 150761/11-09-2015 emis de OCPI CLUJ);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 316299 a imobilului cu numarul cadastral 316299/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 286442 in scris in cartea funciara 286442;	A1
Act Notarial nr. 667, din 08/03/2013 emis de MICLEA FLORINA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 520/1000 1) BOBAR MIRCEA , și soția 2) BOBAR IOANA CODRUȚA , bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 236/1000 1) SIMA DAN-RADU , și soția 2) SIMA LARISA , bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 157/1000 1) APOSTOL IOAN , și soția 2) APOSTOL NICOLETA-OLIMPIA , bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 87/1000 1) CHIOREAN MARIUS-IOAN , și soția 2) CHIOREAN CORINA-NICOLETA , bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

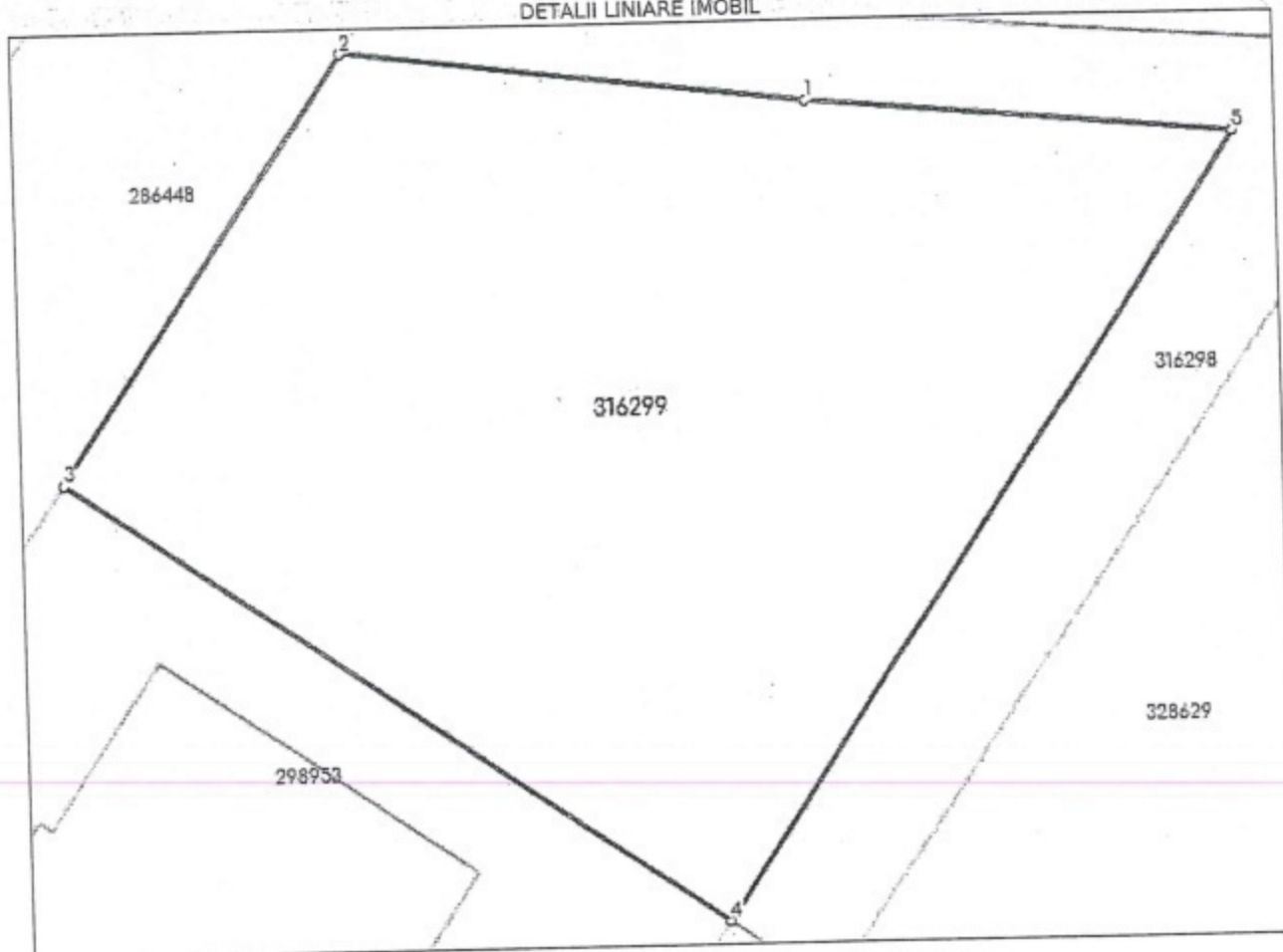
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316299	Din acte: 621 Masurata: 612	

* 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	arabil	DA	612	-	-	-	Lotul 2 . Terenul este împrejmuit partial cu gard de plasa.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.361
2	3	16.713
3	4	26.023
4	5	30.634
5	1	14.115

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/01/2023, 17:16

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1269 din 08/06/2023

În scopul: INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)

Ca urmare a cererii adresate de **BOBAR MIRCEA**, cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **533270/431** din **15/05/2023**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Colonia Borhanci**, nr. **72**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ **316299**, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL **316299**, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
PUZ _____ aprobat cu _____; PUD _____ aprobat cu _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul;

Alte restricții:

-zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert);
Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categoria de folosință arabil;

Destinația: ULIU, ZONĂ DE URBANIZARE - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN;

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

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

ULIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

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

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

(4) aprobarea PUZ;

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

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ULiu / PUZ

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

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

sunt încadrate.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=621 mp (din acte)

S=612 mp (masurata)

ULIU

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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

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

sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

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

Necesarul de parcaje:

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

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție

cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

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

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

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 unui certificat de urbanism în scopul "construire locuință unifamilială, împrejurime teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente - în baza art.56 alin.5 din Legea 350/2001."

- conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR= ULiu, secțiunea A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE, în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

La data de 22.12.2014 Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, s-a aprobat în baza HCL nr. 493/2014, studiul de urbanism "PUZ Borhanci Sud și PUD construire casa unifamilială D+P+M, aprobat cu HCL 122/2008 privind aprobarea modificării HCL 254/2004" și-a încetat valabilitatea, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul PUG. Întrucât art. 3 a fost anulat prin hotărâre judecătorească definitivă, valabilitatea documentațiilor de urbanism aprobate în temeiul PUG 1999 a încetat odată cu data aprobării HCL nr. 493/2014, plan urbanistic de rang superior.

Potrivit prevederilor art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism:

(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(2) Conform art. 56 alin. (5) din Lege, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora.

(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp".

Procesul de autorizare trebuie demarat în mod individual, pentru fiecare imobil, nu colectiv, pentru toate construcțiile vizate de un PUZ, ceea ce înseamnă că și prevederile art.56 alin.5 din Legea 350/2001 se vor aplica pentru fiecare imobil în parte. Prevederile PUZ nu mai sunt în vigoare la imobilul aflat în proprietatea solicitantului, indiferent de conduita altor investitori din zonă.

Pentru acest imobil a fost emis certificatul de urbanism nr. 176/03.02.2023 în scopul INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4), solicitarea fiind tot pentru "Construire locuință unifamilială, împrejmuire teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente."

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

"Construire locuință unifamilială, împrejmuire teren, amenajări exterioare, racorduri și bransamente - în baza art.56 alin.5 din Legea 350/2001",

întrucât:

conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR= ULiu, secțiunea A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE, în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

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

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

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

ȘEF SERVICIU,
Sanda Spiroiu

Întocmit,
Tomi Adina Claudia

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 16 lei, conform Chitanței nr. 7533879 din 15/05/2023.

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

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar,

Arhitect-șef,

Întocmit,

Secretar general,

Director executiv,

Șef serviciu,

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

CH

Data emiterii: 15.05.2022

Exemplarul 1 (unu)

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
 Codul de inregistrare fiscala: 4305857
CLUJ-NAPOCA, Str. Moșilor nr. 3
 Telefon 0264-596030

CHITANTA

PENTRU CREANTE ALE BUGETELOR LOCALE
 Seria 54984/2023 nr. chitanta 7533879

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI
 BOBAR MIRCEA.
 CLUJ NAPOCA

CNP/ Cod de inreg.

DE ROL NOMINAL UNIC		Sume incasate -lei-	
denumirea creantei la bugetul local	Cod	Conform actului	Suma
CERTIFICAT URBANISM	10216		16,00

Total 16 LEI

SaisprezeceLei

Barbos Ariadna-Virginia
 (prenumele si numele)



(semnatura)

Tecnic A



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
15. MAI. 2023
Nr. 533270/431

Către,
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

CERERE
PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

Subsemnatul 1) BOBAR MIRCEA

cu domiciliul/sediul 2) în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA

..... nr.

.. în calitate de /reprezentant al BENEFICIAR

.....CUI în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind
autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ÎN FAMILIALĂ,
ÎMPREJMUIRE PROFETATE AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, ÎN BAZA
ART. 56 AL. 5 DIN LEGEA 350/2001

1. Elaborarea documentației pentru
autorizarea
executării lucrărilor de construcții, în
conformitate cu
prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:

- 1.1. Lucrări de construire
- 1.2. Lucrări de desființare
- a) lucrări de construire, reconstruire,
consolidare,
modificare, extindere, reabilitare, schimbare de
destinație sau
de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și
a instalațiilor
afereente acestora, cu excepția celor prevăzute la
art.12 din
Legea nr.50/1991;
- b) lucrări de construire, reconstruire, extindere,
reparare,

consolidare, protejare, restaurare, conservare,
precum și orice
alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care
urmează să fie
efectuate la construcții reprezentând
monumente istorice,
stabilite potrivit legii;

- c) lucrări de construire, reconstruire,
modificare, extindere,
reparare, modernizare și reabilitare privind
căile de
comunicație de orice fel, drumurile forestiere,
lucrările de artă,
rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările
hidrotehnice,
amenajările de albie, lucrările de îmbunătățiri
funciare, lucrările
de instalații de infrastructură, lucrările pentru
noi capacități de
producere, transport, distribuție a energiei
electrice și/sau

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

06.06.2023
f.



Temp estimativ de completare: 15 minute

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

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



termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru

efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(11) din Legea nr.50/1991;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire noi și extinderi.

2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară :

vânzări, cumpărări, concesiuni, cesiuni, dezmembrări, parcelări, comasări, partaje, succesiuni etc.

3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire)

.....
.....

4. Cereri în justiție

5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

.....
.....





PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în

.....,
județul CLUJ
municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA satul....., sectorul....., cod
poștal.....,
str. COLONIA BORNANCI....., nr. 42....., bl..... sc. et., ap.,
sau
identificat prin 3)..... CF 316299 ; CF NR. 316298.....

În sprijinul identificării imobilului anexez :

planul cadastral/ topografic actualizat la zi, scara 1:, precum și extrasul de Carte
Funciară

pentru informare, eliberate de OCPI 4):

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL DE TE ORTOFOTOPUAN SI EXTRAS CARTE
FUNCIARA

844 Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de ...
..... m².

Notă: Circuitul documentului se poate urmări pe site-ul primăriei www.primariaclujnapoca.ro, la secțiunea
Administrație-Servicii online-Registratură

L.S.

Semnătura 5) :

Data 15.05.2023

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



Timp estimativ de completare: 15 minute

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

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



PRECIZĂRI

privind completarea formularului
„Cerere pentru emiterea certificatului de urbanism”

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
 reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Domiciliul/sediul firmei :

Pentru persoană fizică:

- se completează cu date privind domiciliul acesteia.

Pentru persoană juridică:

- se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Alte elemente de identificare :

În situația în care amplasamentul imobilului nu este evidențiat în planurile cadastrale sau topografice ale localității/teritoriului administrativ (la scările 1:500, 1:2000 sau 1:10.000, după caz) aflate în gestiunea oficiului de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantul va putea prezenta, după caz, informații privind:

- localitatea, numărul cadastral și numărul de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel; sau
 elemente de reper, general cunoscute ; sau
 numărul de ordine și suprafața de teren înscrise în Registrul agricol ; sau
 plan de situație extras din cadrul unor studii și/sau planuri urbanistice elaborate anterior în zonă.

4) Planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

- pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;
 pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

5) La rubrica „Semnătura” :

- se va înscrie și în clar numele solicitantului : persoană fizică sau reprezentant al persoanei juridice.

În conformitate cu Legea nr.50/1991 actualizată art.6, alin (4) și Ordinul M.D.R.L nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cap.II, art.19, alin. (1) pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul trebuie să depună la emitent o documentație în dublu exemplar, în două dosare cu șină (de preferat cartonate), cuprinzând:

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



Timp estimativ de completare: 15 minute

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

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



a) cerere-tip completată la toate rubricile cu :

- elemente de identificare solicitant (nume, adresă, CNP)
- elemente de identificare imobil (construcție sau teren) pentru care se solicită certificat (localitate, stradă, nr. cadastral, nr. Carte funciară)

b) planuri cadastrale/ topografice, împreună cu inventarul de coordonate (întocmit și semnat de topograf autorizat), cu evidențierea imobiliară în cauză astfel :

- **pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară:** plan de încadrare în zona la una din scările 1:10.000, 1:5.000, după caz, eliberat la cerere de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – în original

- **pentru imobilele înscrise în evidențele de Cadastru și Publicitate Imobiliară:** extras din planul cadastral de pe

ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară – în original

c) extras de Carte Funciară

d) taxă pentru emiterea certificatului de urbanism, calculată potrivit hotărârii de Consiliu local

e) memoriu tehnic – se va prezenta, pe scurt, situația juridică (tipul proprietății, nr. proprietari), date privind imobilul în cauză (suprafață, număr de construcții existente, POT existent, CUT existent) și propuneri (**care este scopul emiterii certificatului de urbanism**) prezentat detaliat, POT propus și CUT propus, calculate conform Legii nr.350/2001 actualizată).

f) plan de situație – propunere (pentru construcții existente: extindere, mansardare, desființări parțiale, pentru construcții

noi propuse etc., în relație cu vecinătatea stânga/dreapta parcelei aflate în studiu)

g) pentru comasări/dezlipiri parcele - planuri cu situația actuală vizată O.C.P.I.

- planuri cu propunerea după comasare/dezlipire întocmită de

topograf

h) fotografii fațade situație existentă – pentru construire balcoane, închidere balcoane/logii, amplasare firme, reclame etc.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316299 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Colonia Borhanci, Nr. 72, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316299	Din acte: 621 Masurata: 612	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
160763 / 29/09/2015		
Act Notarial nr. 3464, din 28/09/2015 emis de Miclea Florina (act administrativ nr. 150761/11-09-2015 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 316299 a imobilului cu numarul cadastral 316299/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 286442 inscris in cartea funciara 286442;	A1
Act Notarial nr. 667, din 08/03/2013 emis de MICLEA FLORINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 520/1000 1) BOBAR MIRCEA, și soția 2) BOBAR IOANA CODRUȚA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 236/1000 1) SIMA DAN-RADU, și soția 2) SIMA LARISA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 157/1000 1) APOSTOL IOAN, și soția 2) APOSTOL NICOLETA-OLIMPIA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 87/1000 1) CHIOREAN MARIUS-IOAN, și soția 2) CHIOREAN CORINA-NICOLETA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Notă: 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/05/2023, 11:17



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316298 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Colonia Borhanci, Nr. 72, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316298	Din acte: 239 Masurata: 235	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
160763 / 29/09/2015		
Act Notarial nr. 3464, din 28/09/2015 emis de Miclea Florina (act administrativ nr. 150761/11-09-2015 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 316298 a imobilului cu numarul cadastral 316298/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 286442 inscris in cartea funciara 286442;	A1
Act Notarial nr. 667, din 08/03/2013 emis de MICLEA FLORINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 520/1000 1) BOBAR MIRCEA, și soția 2) BOBAR IOANA CODRUȚA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 236/1000 1) SIMA DAN-RADU, și soția 2) SIMA LARISA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 157/1000 1) APOSTOL IOAN, și soția 2) APOSTOL NICOLETA-OLIMPIA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 87/1000 1) CHIOREAN MARIUS-IOAN, și soția 2) CHIOREAN CORINA-NICOLETA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013; pozitie transcrisa din CF 286442/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 31520 din 11/03/2013;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	30.543
7	8	6.071
8	9	1.221
9	10	10.513
10	11	12.957
11	1	10.544

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

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

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

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

Data și ora generării,

15/05/2023, 11:17