

51/7.09.2023

A-25 pag

### INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de  
BOTĂU BOGDAN și BOTĂU DIANA LAVINIA  
înregistrată sub nr. 639073 din 10.07.2023



Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 639073 din 10.07.2023 formulată de Botău Bogdan și Botău Diana Lavinia se solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, prin care a fost aprobat planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca în sensul modificării încadrării funcționale pentru parcela identificată cu nr.cad. 299494, din UTR = ULiu în prevederile Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 528 din 15 decembrie 2009.

#### 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 CC zona centrelor de cartier conținând echipamente publice servicii de interes general ( manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț , restaurante, loisir ) activități productive mici , nepoluante unde construirea era condiționată de elaborarea unui P.U.Z.

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. 299494 este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având încadrarea funcțională 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.*

Anterior aprobării PUG 2014 imobilul ce face obiectul plângerii a fost cuprins în Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+E - D+P+2E aprobat în baza HCL nr. 528 din 15.12.2009. Prin PUD se reglementează, lotizarea terenului în parcele cu suprafețe ce au între 620 și 1000 mp, amplasarea locuințelor pe parcelă și accesul la parcele printr-un drum ce pornește din str. Mihai Românul reglementat la profilul de 7 m carosabil plus trotuar de 1 m. Deci anterior PUG 2014 construirea era conditionată de respectarea prevederilor Planului Urbanistic de Detaliu aprobat în baza HCL nr. 528 din 15.12.2009.

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.D. aprobat prin H.C.L. 528 din 15.12.2009 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 Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+E - D+P+2E aprobat în baza HCL nr. 528 din 15.12.2009 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 perioade valabile a acestora, în scopul evitării blocajelor în implementarea investițiilor deja începute.

Având în vedere încetarea valabilității PUD Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+E - D+P+2E aprobat în baza HCL nr. 528 din 15.12.2009 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.

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” .

Raportat la faptul ca în ambele cazuri regulamentul local de urbanism aferent P.U.G impune realizarea unui studiu de urbanism considerăm că regimul terenului nu a fost drastic modificat prin reglementările stabilite prin PUG 2014.

Mai mult solicitantul nu a făcut dovada că de la data achiziționării terenului și până în 22.06.2016 a depus vreo solicitare prin care să facă dovada că s-a început procedura de autorizare pentru construirea unei locuințe unifamiliale, Certificatul de urbanism nr. 393/2023 emis cu scop de informare fiind emis cu mult după data expirării PUG 1999 și respectiv PUD Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+E - D+P+2E aprobat în baza HCL nr. 528 din 15.12.2009.

În ceea ce privește construcțiile edificate în zonă, acestea au fost realizate în baza vechilor reglementări, respectiv PUD Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+E - D+P+2E aprobat în baza HCL nr. 528 din 15.12.2009. Construcțiile existente vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

**Concluzie:** propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile 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. identificată cu nr.cad. 299494 proprietatea dlui. Botău Bogdan și Botău Diana Lavinia.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. CB

7/10/23, 2:22 PM

Correspondență - gheorghe.giugariu@primariaclujnapoca.ro

Bogdan Botău

Adrian Muntiu

V 07.07.2023 16:32

Către:registratura <registratura@primariaclujnapoca.ro>;

Categorii: GABI C

1 atașări (6 MO)

Botau Bogdan - procedură administrativă prealabilă.pdf;

Bună ziua!

Vă transmit prezenta procedură administrativă prealabilă, prin avocat, din partea lui Botău Bogdan și Botău Diana Lavinia. Rog comunicarea numărului de înregistrare.

**av. Adrian Muntiu,**

S.C.P.A. Podaru & Buciuman  
str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj, 400080  
tel/fax. 0264/439.221,  
mobil: 0742.114.984



43 -  
11.07.2023  
JG



Uniunea Națională a Barourilor din România – Baroul Cluj  
Podaru & Buciuman - Societate civilă profesională de avocați  
Cluj-Napoca, str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2, jud. Cluj, cod poștal 400080  
Tel/Fax: 0040 264 439 221; E-mail: secretariat@podaru-buciuman.ro

Nr. int. 612 / 07.07.2023

Către,  
PRIMARUL MUN. CLUJ-NAPOCA și  
CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA  
Calca Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Subsemnații **BOTĂU BOGDAN** și **BOTĂU DIANA LAVINIA**, prin avocat **Ovidiu Podaru** cu împuternicire avocațială anexată prezentei;

Având domiciliul procesual ales în mun. Cluj-Napoca, str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2, jud. Cluj, persoana responsabilă de primirea corespondenței fiind dna. Leila Ceapa sau orice alt avocat colaborator al societății;

Demarăm prezenta

#### PROCEDURĂ ADMINISTRATIVĂ PREALABILĂ

Prin care vă solicităm modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr. 493 / 22.12.2014 – aprobarea documentației „Actualizarea Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în sensul includerii documentației urbanistice aplicabile imobilului-teren identificat în CF nr. 299494, nr. cad. 299494 Cluj-Napoca Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 528 din 15 decembrie 2009.

Pentru următoarele

#### MOTIVE

##### a. Cu titlu prealabil:

1. La data de 15 decembrie 2009 a fost adoptat HCL-ul nr. 528 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu locuințe unifamiliale D+P+E – D + P + 2E, zona str. Mihai Românu, în baza căruia proprietarii din zonă au demarat lucrările de construire a unor imobile tip locuință unifamilială. De asemenea, aceeași documentație a prevăzut un drum de acces care s-a și edificat, alături de imobilele-construcție din zonă. Ulterior, în data de 30.07.2014, subsemnații am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF nr. 299494 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 299494 (suprafață de 615 mp). Menționăm faptul că în zonă au fost edificate imobilele-construcții conform documentației de urbanism anterior menționate, alături de drumul de acces, sens în care doar subsemnații, împreună cu un alt vecin nu am reușit până în prezent să realizăm investiția.

2. Prin reprezentantul convențional ales, dl. av. Ovidiu Podaru am solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scop de informare, ocazie cu care am sesizat că s-a omis preluarea de către Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca (aprobat prin HCL-ul nr. 493 / 22.12.2014) și a Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 528 din 15 decembrie 2009.

3. Date fiind cele anterior menționate, apreciem că aprobarea Planului Urbanistic General fără includerea Planului Urbanistic de Detaliu este una nelegală, întrucât în mod evident nu s-a modificat strategia de urbanizare a zonei. Printre altele, această omisiune de neinclusiune în documentația de urbanism a Planului Urbanistic de Detaliu aduce atingere a însăși dreptului de proprietate privată a subsemnaților, cu atât mai mult cu cât au fost realizate aproape în integralitate lucrările de urbanizare a zonei. Toate aceste aspecte urmează să le dezvoltăm în continuare prin raportare și la prevederile legale aplicabile.

**b. În drept:**

4. Conform prevederilor art. 44 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat. În continuare, art. 44 alin. (3) din același act normativ consimte că, documentațiile de urbanism *au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea ... constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.*

5. Despre art. 46 alin. (1), respectiv alin. (1)<sup>6</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, legiuitorul a stabilit că, planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și de reglementare care reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. De asemenea, despre *actualizarea planului urbanistic general* se prevede că acesta reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, **tendențele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale.** În acest sens, în cazul de față, prin neinclusiunea PUD-ului în PUG nu înseamnă că tendințele de dezvoltare s-au modificat, acestea menținându-se în continuare, chiar dacă nu s-a realizat investiția imediat după aprobarea PUD-ului. Tocmai având în vedere acest aspect *se impunea și se impune ca PUG-ul să integreze și PUD-ul*, dat fiind caracterul zonei și construcțiile edificate până la acest moment.

6. Referitor la planul urbanistic de detaliu, acesta are un caracter de reglementare specific pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Aceste aspecte sunt reglementate în art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, unde s-a stipulat și că, acest plan urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ.

7. Totodată, conform art. 56 alin. (5) lit c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 atunci când au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/ sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare. Această extindere de drept a valabilității documentației funcționează și în cazul de față, infrastructura tehnico-edilitară fiind reprezentată de drumul de acces din zonă care a fost realizat. Or, urbanizarea zonei în mod evident nu presupunea îngrădirea drepturilor subsemnaților prin neinclusiunea în Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic de Detaliu.

8. În final, aplicarea documentațiilor de amenajare și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism. Totodată, pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conținutul acestora, *bazat pe documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții* (dispozițiile art. 28-34 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul). Drept pentru care, în mod evident certificatul de urbanism solicitat de către reprezentantul convențional ales certifică eroarea/ omisiunea autorităților administrației publice locale care se impune să fie îndreptată, prin admiterea prezentului demers.

9. Date fiind cele de mai sus, la momentul adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493 / 22.12.2014 se impunea să fie inclus și Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 528 din 15 decembrie 2009.

10. În continuare, se impune admiterea prezentului demers și în virtutea prerogativelor dreptului de proprietate privată de care subsemnații ne bucurăm. Conform art. 44 alin. (2) și (3) din Constituția României, *proprietatea este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular*. În același sens, Convenția Europeană a Drepturilor Omului prevede la Protocolul nr. 1 că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale, astfel nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. În lumina acestor prevederi, fapta administrației publice locale de a ignora conținutul Planului Urbanistic de Detaliu reprezintă în mod evident o atingere adusă prerogativelor dreptului de proprietate privată, contrar prevederilor legale incidente.

11. *Prin urmare*, pentru toate cele expuse, vă solicităm soluționarea favorabilă a prezentului demers administrativ și implicit modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr. 493 / 22.12.2014 – aprobarea documentației „Actualizarea Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în sensul includerii documentației urbanistice aplicabile imobilului-teren identificat în CF nr. 299494, nr. cad. 299494 Cluj-Napoca Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 528 din 15 decembrie 2009.

*În drept:* art. 44 din Constituția României; art. 7, - Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ; dispozițiile legale amintite care fac parte integrantă din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

*Anexăm prezentei:*

1. *Certificatul de urbanism nr. 393/2023 din monitorul oficial local;*
2. *Extras CF nr. 299494 nr. cad. 299494 Cluj-Napoca;*
3. *Hotărârea nr. 528 din 15 decembrie 2009 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu locuințe unifamiliale D+P+E – D + P + 2E, zona str. Mihai Românul;*
4. *Împuternicire avocațială.*

Cluj-Napoca,  
07.07.2023





ALCOVA

LOCUIRE

URBANISM / CERTIFICATE DE URBANISM /

## Certificat de urbanism 393/2023

22 februarie 2023

### INFORMARE

judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Str Tudor Muşatescu, nr. FN

CARTE FUNCİARĂ: 299494

NR. TOPOGRAFIC: -

NR CADASTRAL: 299494

CERERE NR. 86598

DIN DATA: 09.02.2023

HOTĂRĂRE: faza PUG, aprobată prin hotărârea consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014,

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

### SE CERTIFICĂ

#### 1. REGIM JURIDIC

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

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: nu este cazul

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

#### 2. REGIM 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

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.



Caracterul actual

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

Caracterul propus

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

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

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

Etapele procedurii implică:

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

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

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

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

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

(4) aprobarea PUZ;

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





- 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.

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.



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 prevederii 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;



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

### 3. REGIM TEHNIC

S=615 mp

ULIU

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

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- (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. Retragerea 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.

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.



## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ

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 cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

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

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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



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 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.

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.

**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. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

**AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 9B**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.



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

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

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

d. avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apa;
- gaze naturale;
- canalizare;
- telefonizare;
- alimentare cu energie electrică;
- salubritate;
- alimentare cu energie termică;
- transport urban;

Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu;
- protecția civilă;
- sănătatea populației;

Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Studii de specialitate:

- e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f. dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

**TERMENUL DE VALABILITATE: 12luni** de la data emiterii.

PRIMAR: EMIL BOC

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.



ÎNTOCMIT DE: Roxana Paraschiv  
DATA CREARE: 22.02.2023  
DATA EXPIRARE: 22.02.2024

TAXA: 12.00 lei  
CHITANȚA: 5211431  
DIN DATA 08.02.2023

COMPARTIMENT RESPONSABIL: **Serviciul Urbanism**

☎ 0264 592 566 0264 596 030 / 4330, 4331

str. Moșilor nr. 3, cam. 65, cam. 58A

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL

Cluj-Napoca



Protecția datelor cu caracter  
personal

DATE DE CONTACT

str. Moșilor nr.3, 400001 Cluj-  
Napoca,

Cluj, România

registratura@primariaclujnapoca.ro

Comunicare carte de identitate  
conform Legii 9/2023:

carte\_identitate@primariaclujnapoca.ro

0264 **984**

0264 596 030 - Centrala telefonica

LINKURI UTILE

Visit Cluj

Cluj Business

Bugetare Participativă

CTP Cluj-Napoca

Sport în Cluj-Napoca



Protecția datelor cu caracter  
personal

Realizat cu bune intenții de către



Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună  
experiență pe site-ul nostru.







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 299494 Cluj-Napoca

Nr. cerere	26681
Ziua	07
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare  
100127675660



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299494		615	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>104752 / 30/07/2014</b>		
Act Notarial nr. 2265, din 29/07/2014 emis de LUPEA DIANA (act administrativ nr. 92202/24-07-2014 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 299494 a imobilului cu numarul cadastral 299494/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 256739 inscris in cartea funciara 150263 (identificator electronic 256739);	A1
Act Notarial nr. 1308, din 16/05/2013 emis de PETREAN LIVIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și dezlipire, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) BOTĂU BOGDAN, și soția 2) BOTĂU DIANA LAVINIA, bun comun <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 256739/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 61617 din 17/05/2013; pozitie transcrisa din CF 256739/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 61617 din 17/05/2013;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

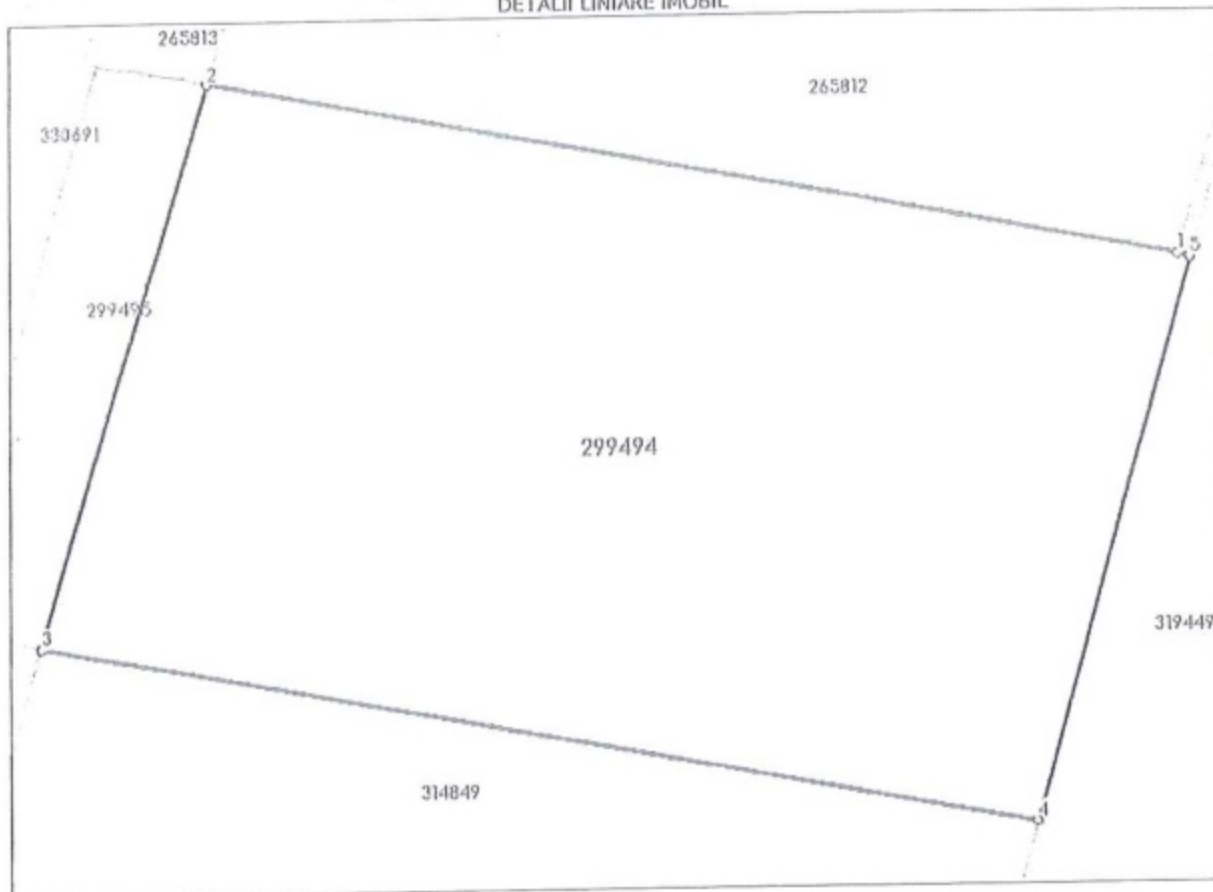
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299494	615	

\* 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	615	-	-	-	Arator Dincolo de Becas

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	31.944
2	3	19.0
3	4	32.715
4	5	18.937
5	1	0.407

\*\* 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 ANCPÎ 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](http://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,

07/02/2023, 10:44

Consiliul local al municipiului  
Cluj-Napoca

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
locuințe unifamiliale D+P+E - D+P+2E, zona str. Mihai Românul

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
locuințe unifamiliale D+P+E - D+P+2E, zona str. Mihai Românul – proiect din inițiativa  
primarului;

Analizând Referatul nr. 185532 din 03.11.2009 al Direcției urbanism și dezvoltare  
urbană prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – locuințe unifamiliale  
D+P+E - D+P+2E, zona str. Mihai Românul, beneficiari: Oltean Gheorghe și asociații;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.  
159577/568 din 18.06.2009, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

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

## HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – locuințe unifamiliale D+P+E - D+P+2E,  
zona str. Mihai Românul, beneficiari: Oltean Gheorghe și asociații, prin care se  
reglementează lotizarea terenului în parcele cu suprafețe ce au între 620 și 1000  
m.p., pe care se vor amplasa locuințe unifamiliale, respectând distanța de 5,0 m. de  
la drum și de la limita posterioară și 3,0 m. de la limitele laterale. Din str. Mihai  
Românul s-a proiectat un drum de acces de 7,0 m. lățime carosabil + trotuar de 1,0  
m. prin dezmembrarea parcelelor adiacente de pe latura estică a acestuia.

În vederea autorizării, se va opera dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu  
de "drum" a suprafeței necesare pentru realizarea drumului.

Se aprobă indicii urbanistici; P.O.T. = 35 % iar C.U.T. = 0,9.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 159577/568 din 18.06.2009.

Se stabilește perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului P.U.G.

Art. 2. - Se atribuie străzii nou create denumirea "Tudor Mușatescu".

Art. 3. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.

Dr. László Attila



CONTRASEMNEAZĂ:

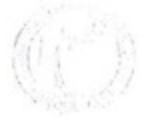
Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Tarmure

Nr. 528 din 15 decembrie 2009

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)





SCPA Podaru&Buciuman

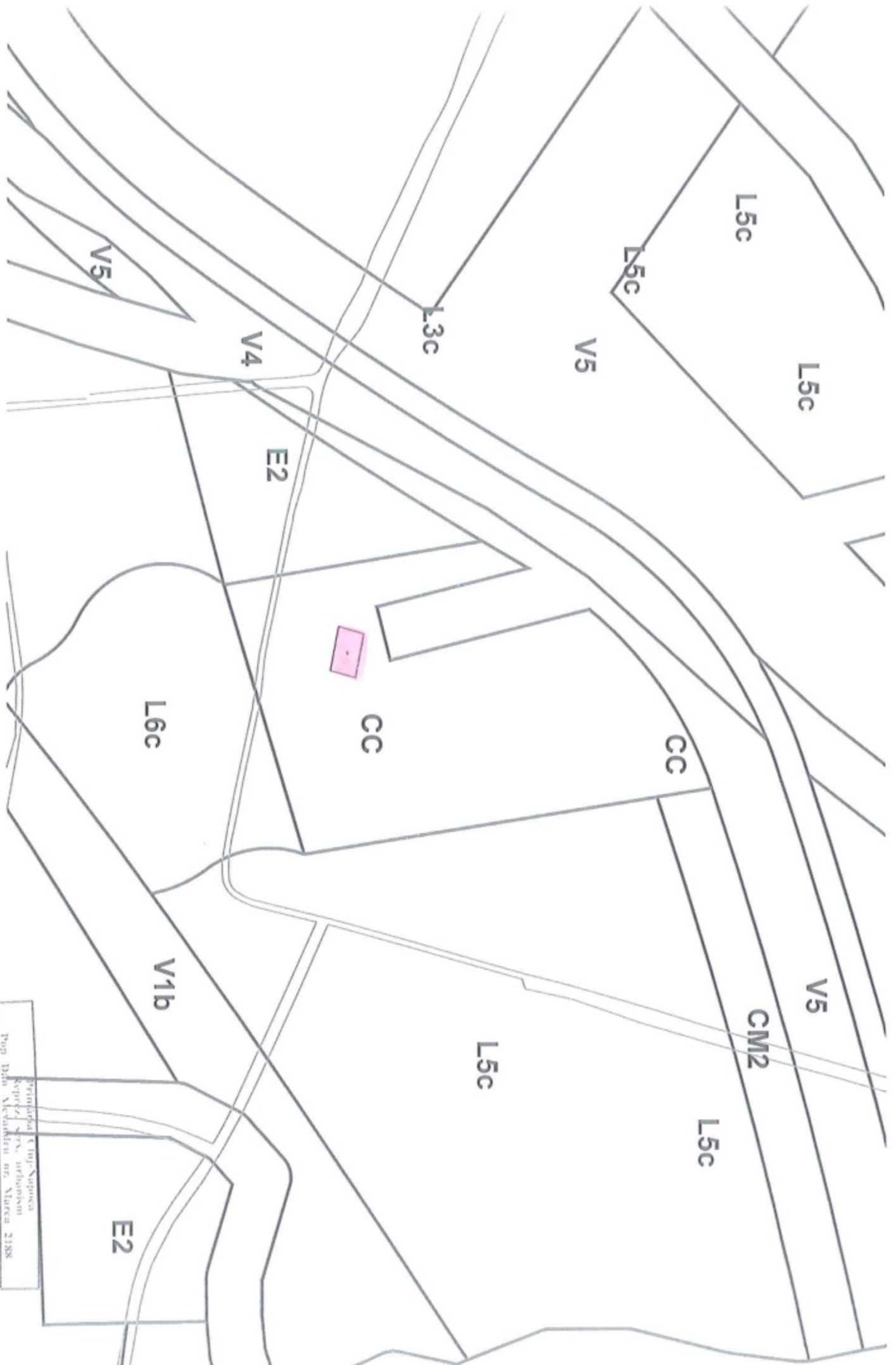
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ  
Nr. CJ/1003258/2023

Domnul/doamna avocat Ovidiu Podaru se imputernicește de către clienții Botău Bogdan și Botău Diana, în baza contractului de asistență juridică nr. 1003158 din 07.07.2023, să exercite următoarele activități: redactare și înregistrare procedură administrativă prealabilă și să asiste/ să reprezinte clientul în fața primarului mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca.  
Data 07/07/2023

CLIENT/REPREZENTANT, \*  
.....  
(semnătura)

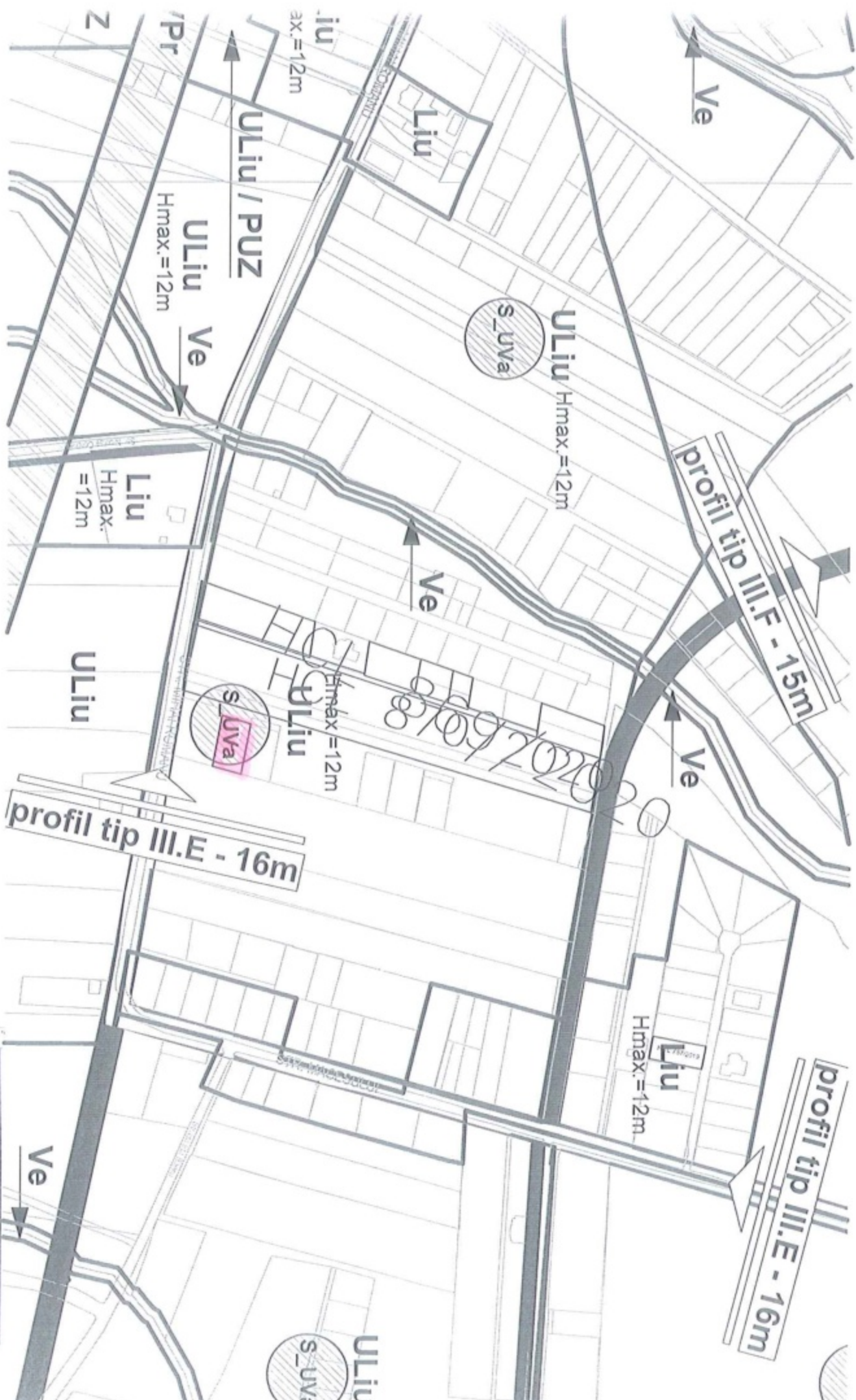
Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea  
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI \*\*  
PODARU OVIDIU, avocat,  
BUCIUMAN  
.....  
(semnătura și ștampila)  
de avocat

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



Проектная и Инж. Компания  
Сторжес, СВТ, архитектура  
Топо Дани Александрович ул. Марца 2188





Projeatna Ekipa: Nijoz  
 Repov, sov. urbanistik  
 Pop Dan Akvadru ur. Marea 2188