



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
SERVICIUL INSOLVENȚĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII ȘI BAZE DE DATE

Piața Unirii, nr. 1, 400133, Cluj-Napoca  
tel: +40 264434921; email: insolventacontestatii@primariaclužnapoca.ro  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 339178/49/14.03.2024 conex cu nr. 286531/49/26.02.2024

1-46 pag.

11/25.03.2024

APROBAT:  
PRIMAR,  
EMIL BOG

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 880/22.12.2023 (majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită)

Prin plângerea prealabilă formulată la data de 21.02.2024, înregistrată cu nr. 286531/49/21.02.2024, petentul Vamoș Sorin-Virgil, susține în esență faptul că majorarea cu 200% a impozitului pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 880/22.12.2023, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare pentru anul 2024, deoarece, pe de o parte prin sentința civilă nr. 1569/29.05.2009 pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 1015/117/2009, definitivă, primarul municipiului Cluj-Napoca a fost obligat la eliberarea autorizației de demolare pentru această clădire, iar pe de altă parte la data de 11.08.2023 a obținut certificatul de urbanism nr. 1856/11.08.2023 pentru elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare construcției corpuri C1, C2.

*Analizând argumentele juridice invocate de către petent, s-au constatat următoarele aspecte:*

1) Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/necurățată/netencuită/nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

**Fișa de evaluare nr. 38/07.03.2023** a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, întocmită de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului (*degradări medii la învelitoare 6 pct, degradări medii la cornișă 8 pct, degradări medii la șarpantă 4 pct, degradări medii la burlane 3 pct, degradări minore la tencuială 2 pct, degradări minore la zugrăveală 2 pct., degradări medii la tâmplărie 3 pct, degradări medii la împrejmuiuri 3 pct.*) încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de **31 pct (Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%)**.

Ulterior a fost întocmită **nota de constatare-reevaluare nr. 128/06.12.2023** de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, prin care s-a reținut faptul că *față de evaluarea înscrisă în nota de constatare nr. 38/07.03.2023 situația este neschimbată.*

2) Conform art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: *Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200%, 300%, 400% sau 500%, se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de degradare al imobilului-construcție, stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:*

- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 35% și 49.99%
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 50% și 59.99%
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >60%.



Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie 2023, a fost emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 880/22.12.2023 privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

3) Art.1 alin. 2 din Anexa la Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020, respectiv dispozițiile art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în sensul că *fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării /amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.*

Din punct de vedere al legislației în vigoare, respectiv art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016) și Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020, exonerarea de la măsura majorării impozitului pe clădire cu până la 500 % presupune îndeplinirea a **3 condiții cumulative până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în care proprietarul a fost somat:**

- *deținerea unei autorizații de construire/demolare valabilă, în vederea renovării;*
- *anunțarea la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor;*
- *anunțarea la autoritatea publică locală începerea lucrărilor.*

Petentul, în calitate de proprietar a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, deși a fost somat prin poștă cu confirmare de primire, **nu deținea autorizație de construire valabilă** pentru renovarea clădirii, și **nici nu a anunțat la Primăria municipiului Cluj-Napoca și la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor până la 30.11.2023.**

Invocarea de către petent a existenței sentinței civile nr. 1569/29.05.2009 pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 1015/117/2009, definitivă la data de 25.01.2010, prin care primarul municipiului Cluj-Napoca a fost obligat la emiterea autorizației de demolare pentru imobilele situate în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16A, este lipsă de efecte juridice, această

hotărâre judecătorească nemaiconstituind un titlu executoriu valabil, în condițiile în care atât la data de 30.11.2023 cât și la data adoptării hotărârii de majorare a impozitului, intervenise încă din data de 26.01.2013 prescripția dreptului de a cere executarea silită a respectivei hotărâri judecătorești, în conformitate cu prevederile art. 28 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ coroborat cu dispozițiile art. 706 alin. 1 și 2, art. 707 Cod procedură civilă.

Facem precizarea că ulterior pronunțării instanței cu caracter definitiv (sentința civilă nr. 1569/29.05.2009 rămasă definitivă la data de 25.01.2010), petentul nu a întreprins demersurile necesare în vederea punerii în executare a hotărârii judecătorești în sensul obligării instituției la emiterea autorizației de desființare a lucrărilor, acesta având la îndemână procedura de executare silită în conformitate cu prevederile art. 24 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ în cazul în care autoritatea emitentă intră în pasivitate și nu emite actul administrativ, ori din evidențele instituției nu rezultă că petentul ar fi făcut uz de aceste prevederi legale. Mai mult, prin Certificatul de urbanism nr.1983/2017 și apoi nr. 2867/2020, petentul a solicitat întocmirea unui PUZ având ca obiect amplasamentul în discuție, iar în baza acestor acte a fost emis Avizul de oportunitate nr.767/2018 și mai apoi Avizul de oportunitate nr.293/2020, fără a continua demersurile în vederea obținerii unei eventuale autorizații de construire/desființare.

Potrivit prevederilor legale menționate mai sus:

-art. 28 alin. 1 Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ:(1) *Dispozițiile prezentei legi se completează cu prevederile Codului civil și cu cele ale Codului de procedură civilă, în măsura în care nu sunt incompatibile cu specificul raporturilor de putere dintre autoritățile publice, pe de o parte, și persoanele vătămate în drepturile sau interesele lor legitime, pe de altă parte.*

- art. 706 alin. 1 și 2 Cod procedură civilă: (1) *Dreptul de a obține executarea silită se prescrie în termen de 3 ani, dacă legea nu prevede altfel. În cazul titlurilor emise în materia drepturilor reale, termenul de prescripție este de 10 ani. (2) Termenul de prescripție începe să curgă de la data când se naște dreptul de a obține executarea silită. În cazul hotărârilor judecătorești și arbitrale, termenul de prescripție începe să curgă de la data rămânerii lor definitive.*

-art. 707 Cod procedură civilă:(1) *Prescripția nu operează de plin drept, ci numai la cererea persoanei interesate. (2) Prescripția stinge dreptul de a obține executarea silită și orice titlu executoriu își pierde puterea executorie. În cazul hotărârilor judecătorești și arbitrale, dacă dreptul de a obține obligarea pârâtului este imprescriptibil sau, după caz, nu s-a prescis, creditorul poate obține un nou titlu executoriu, pe calea unui nou proces, fără a i se putea opune excepția autorității de lucru judecat.*



Petentul nu poate invoca în speță culpa primarului municipiului Cluj-Napoca în presupusa imposibilitate de desființare în mod legal a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, deoarece din 2010 și până în anul 2023 când a solicitat eliberarea certificatului de urbanism nr. 1856/11.08.2023 a rămas într-o proprie pasivitate culpabilă pentru neefectuarea tuturor demersurile legale pentru demolarea clădirii.

Pe de altă parte, deținerea certificatului de urbanism nr. 1856/11.08.2023 pentru elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare construcții corpuri C1, C2, nu echivalează din punct de vedere juridic cu deținerea la data de 30.11.2023 a unei autorizații de demolare valabilă, în vederea desființării clădirii înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2.

Ori, exonerarea de la măsura majorării impozitului pentru o clădire neîngrijită menționată de către art.1 alin. 2 din Anexa la Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020, respectiv dispozițiile art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, presupune în logic ca **proprietarii să dețină autorizație de construire/demolare valabilă, în vederea renovării/demolării și să și anunțe la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor până cel târziu la data de 30 noiembrie a anului fiscal.**

Totodată o altă situație de exonerare de la măsura majorării impozitului pe clădire este cea prevăzută de art. 168 lit. f) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016, respectiv *dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;*

Ori, în cazul clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, nu s-a încheiat *proces-verbal de conformitate* (motivat de neconformarea proprietarului la somație), până la termenul de referință 30 noiembrie 2023.

Raportat la aceste motive de fapt și de drept, **propunem Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca:**

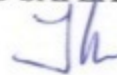
- **respingerea ca neîntemeiată a plângerii prealabile** formulată de către petentul Vamos Sorin-Virgil, referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 880/22.12.2023

(majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită).

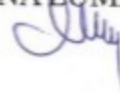
DIRECTOR EXECUTIV,  
LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,  
DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,  
SIMONA DUMINIȚA ALBU





21. FEB. 2024

Nr. 28653/1

**CATRE,  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-  
NAPOCA**

Referitor la **HCL nr. 880 din 22 Decembrie 2023**

Subsemnatul Vamos Sorin-Virgil, domiciliat in Cluj-Napoca, :  
jud. Cluj, proprietar al cladirii situata in Municipiul Cluj-napoca, str.  
Frunzisului nr. 16A, inregistrata in CF nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, in calitate de  
petent,  
in temeiul Legii nr. 554/ 2004 a contenciosului administrativ, formulez prezenta:

**PLANGERE PRELABILA**

**impotriva HOTARARII CONSILIULUI LOCAL nr. 880  
din 22 Decembrie 2023 (ANEXA 1)**, prin care, in esenta:

- s-a aprobat majorarea cu 200% a impozitului pe cladiri, incepand cu anul 2024 pentru cladirea situata in Municipiul Cluj-napoca, str. Frunzisului nr. 16A, inregistrata in CF nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2
- s-a incadrat aceeasi cladire in categoria cladirilor neangrijite, cu un punctaj procentual de 31%

► **SOLICIT** ca in urma analizei prezentei plangeri si a inregistrurilor anexate, **SA REVOCATI HOTARAREA DE CONSILIU ATACATA.**

**MOTIVE**

***\*\*Starea neangrijita din prezent a acestei cladiri este doar rezultatul culpei Institutiei Primarului Municipiului Cluj-Napoca, CE NU S-A CONFORMAT HOTARARII JUDECATORESTI DEFINITIVE prin care a fost obligat la eliberarea autorizatiei de demolare pentru aceasta.***

***\*\*Apoi, subsemnatul detin pentru cladirea in cauza, din data de 11.08.2023 certificat de urbanism pentru obtinerea autorizatiei de desfiintare a ambelor corpuri C1 si C2, certificat de urbanism AFLAT IN TERMEN DE VALABILITATE.***



■ ►- La adoptarea HCL nr. 880 din 22 Decembrie 2023 **NU S-A TINUT SEAMA** de faptul ca institutia **PRIMARULUI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, nu mi-a eliberat nici pana in prezent **AUTORIZATIA DE DEMOLARE** a cladirii in cauza, la care a fost obligat, prin hotarare judecatoreasca definitiva, dupa ce am dat in judecata aceasta institutie, respectiv **SENTINTA CIVILA NR. 1569/ 29 mai 2009**, pronuntata in **dosarul nr. 1015/117/2009** de Tribunalul Cluj – Sectia Mixta De Contencios Administrativ De Conflicte De Munca Si Asigurari Sociale (**ANEXA 2**)

In fapt, inca din anul 2008, in calitate de proprietar tabular al imobilului teren si constructii din Cluj-Napoca str. Frunzisului nr. 16A, am facut demersuri legale in vederea obtinerii autorizatiei de demolare a acestor cladiri intrucat aceste nu prezinta pentru mine valoare economica si nu corespund intereselor mele. M-am conformat tuturor cerintelor autoritatilor administratiei publice locale pentru a obtine autorizatie de demolare:

- am depus certificat de urbanism si toate actele specificate in acesta
- am depus proiect de demolare
- am depus documentatie cadastrala

insa MEREU AM FOST AMANAT iar apoi CEREREA MEA A FOST REFUZATA in mod netemeinic si nelgal, IN SCOP PUR SIKANATOR. Am formulat apoi PLANGERE PREALABILA impotriva refuzului de a mi se elibera autorizatie de demolare, plangere la care nici macar nu mi s-a raspuns. Am promovat apoi cerere de chemare in judecata ce a facut obiectul dosarului nr. 1015/117/2009 al Tribunalului Cluj – Sectia Mixta De Contencios Administrativ De Conflicte De Munca Si Asigurari Social unde prin **SENTINTA CIVILA NR. 1569/ 29 mai 2009**, instanta de judecata constatand ca mi-a fost incalcat un drept legal:

Admite actiunea reclamantului VAMOS SORIN VIRGIL, cu domiciliul ales in Cluj-Napoca str. Frunzisului nr. 20 A, jud. Cluj in contradictoriu cu paratul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Dispune anulara adreselor Primarului 191580/43/30.10.2008, 218852/43/09.12.2008, 229093/43/30.12.2008 si obligarea Primarului municipiului Cluj-Napoca la emiterea autorizatiei de demolare pentru imobilele situate in Cluj-Napoca, str. Frunzisului nr. 16 A, inscrise in CF 672 N cu nr. cadastral 6070.

Obligă paratul căzut în pretenții la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 1200 lei reprezentând onorariu avocațial către reclamant.

Dupa ramanerea definitiva a acestei hotarari judecatoresti, am asteptat ca institutia Primarului Municipiului Cluj-Napoca, debitor al obligatiei de eliberare a



AUTORIZATIEI DE DEMOLARE, sa isi indeplineasca obligatia rezultand dintr-o HOTARARE JUDECATORESCA DEFINITIVA inasa, cu rea credinta, m-a tot amanat si NU SI-A INDEPLINIT aceasta obligatie NICI PANA IN PREZENT.

**Sigur ca subsemnatul, nu puteam efectua cheltuieli/ investitii inutile cu renovarea unor cladiri pe care doresc sa le demolez.**

Urmare a faptului ca hotararea judecătorească era din anul 2009 si a intervenit prescriptia dreptului de a cere executarea silita, am fost nevoit ca in anul 2023, sa solicit eliberarea unui alt certificat de urbanism pentru desfiintarea constructiilor din Cluj-Napoca str. Frunzisului nr. 16, astfel ca, am obtinut CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1856 din 11.08.2023, aflat in prezent in termen de valabilitate.

**Cu toate acestea, NIMIC NU IMPIEDICA** Institutia Primarului Municipiului Cluj-Napoca **SA IMI ELIBEREZE, CHIAI SI ACUM,** autorizatia de demolare la care a fost obligat prin **Sentinta civila nr. 1569/29 mai 2009, daca doreste desfiintarea cu celeritate a acestei constructii care, a ramas neangrijita, din culpa sa.**

■ ►- La adoptarea HCL nr. 880 din 22 Decembrie 2023, **NU S-A TINUT SEAMA** ca subsemnatul **detin CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1856 din 11.08.2023 (ANEXA 3)** pentru **“ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII CORPURI C1 si C2** pentru imobilul din Cluj-Napoca str. Frunzisului nr. 16A, jud. Cluj, inscris in CF 282204, numar cadastral 282204 – C1, si 282204 – C2.

Acest certificat de urbanism **se afla IN TERMEN DE VALABILITATE**, avand o valabilitate de 12 luni de la data emiterii, adica pana la data de 11.08.2024, cu posibilitate de prelungire.

Ori, este de natura evidentei ca **ar fi un nonsens ca subsemnatul petent sa renovez (efectuand cheltuieli semnificative cu renovarea) o cladire** pe care doresc *inca din anul 2008 sa o desfiintez si pentru care detin IN PREZENT* **certificat de urbanism in vederea autorizatiei de desfiintare, AFLAT IN TERMEN DE VALABILITATE !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**

**Avand in vedere cele mai sus mentionate, efectuarea demersurilor de incadrare a acestei cladiri in categoria cladirilor neangrijite si MAJORAREA CU 200% A IMPOZITULUI pentru cladirea respectiva incepand cu anul**

**2024, adoptate prin HCL-ul atacat, sunt masuri profund injuste, care nu tin seama de realitatea obiectiva.**

**Solicit prin urmare ADMITEREA PLANGERII MELE si REVOCAREA HOTARARII CONSILIULUI LOCAL nr. 880 din 22 Decembrie 2023, in caz contrar voi fi nevoit sa ma adresez instantelor de judecata cu toate consecintele de rigoare.**

**Sper in solutionarea cu ONESTITATE a acestei plangeri de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, organ compus din alesii cetatenilor.**

Depun alaturat anexele mai sus aratate.

In drept: Legea nr. 554/ 2004 a contenciosului administrativ; Legea 50/ 1991 republicata/ actualizata privind autorizarea in constructii; art. 44 alin. 2 din Constitutia Romaniei; Conventia pentru Apararea Drepturilor Omului si a Libertatilor Fundamentale precum si Protocoalele aditionale la aceasta;

Vamos Sorin-Virgil

Cluj-Napoca,  
17.02.2024



### HOTĂRĂRE

privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară, Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea;

Reținând Referatul de aprobare nr. 983739/2.2/12.12.2023 al consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 984883/49/12.12.2023 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. (5), (6), (7) și (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca;

Reținând Nota de constatare nr. 128/6.12.2023 a Direcției Inspecție și control, prin care se constată starea tehnică de clădire neîngrijită;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil.

Art. 2. Clădirea, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 31%, în conformitate cu fișa de evaluare a imobilului, întocmită de către Direcția Inspecție și control, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 218/2020.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Impozite și taxe locale.

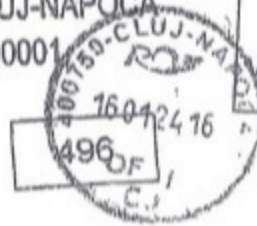
Președinte de ședință  
Dr. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează  
Secretarul general al municipiului  
Ir. Aurora Florescu



**EXPEDITOR:**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
STR. MOȘILOR NR. 3, CP: 400001  
CLUJ-NAPOCA  
CLUJ  
ROMÂNIA



T.P.  
POSTA ROMANA  
Nr. 109/P/313021/2018  
Valabilitate - conform contract

101

Cluj-Napoca 1 of



AR49653326485  
Correspondenta int cu AR





**REFERAT DE APROBARE**

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/ necurățată /netencuită/ nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alie situații de asemenea natură.*

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 31 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs;

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din *HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale *art. 6 din Anexa la HCL. nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca*, se impune majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a *proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.*

**CONSILIER LOCAL,**  
**VICEPRIMAR,**  
**DAN ȘTEFAN TARCEA**





**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 983739/2.2/ din data de 12.12.2023 al consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Directia Impozite și taxe locale și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/ necurățată /netencuită/ nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Fișa de evaluare a clădirii situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 31 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

De asemenea proprietarul nu deține autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării și nu a anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor.

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

**Textele legale incidente în cauză sunt:**

- art. 129 alin. 4 lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: ...consiliul local: stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii;
- art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan. Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local. (6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local. (7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclurii stradale. (8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual.
- art. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal: Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:
  - a) În cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;



b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură;

c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării/amenajării terenului și au amănțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;

d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;

e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;

f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;

g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. În municipiul București, această atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclaturii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.

- art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200%, 300%, 400% sau 500%, se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de degradare al imobilului-construcție, stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:

- Categoría 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%
- Categoría 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 35% și 49.99%
- Categoría 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 50% și 59.99%
- Categoría 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >60%.

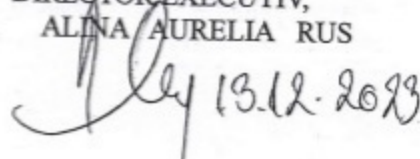
**Din punct de vedere juridic**, raportat la dispozițiile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, **proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.**

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16/A, înscrisă în C.F. nr. 282204, nr. cadastral 282204-C2, proprietatea domnului Vamoș Sorin Virgil, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
DIRECTOR EXECUTIV,  
LIANA MARIOARA CĂPRAR



DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA AURELIA RUS



13.12.2023



ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371  
Nr.128 / 06.12.2023

NOTĂ DE CONSTATARE-REEVALUARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor neglijate situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal s-a deplasat în teren la data de 06.12.2023 la imobilul situat pe Str. Frunzișului nr. 16A și a constatat menținerea clădirii în categoria celor considerate ca fiind *neglijate*, pentru următoarele considerente:

**CLĂDIREA/CLĂDIRILE:**

Situația neschimbată față de evaluarea înscrisă în Nota de constatare-evaluare nr. 38/07.03.2023

**MĂSURI DISPUSE:**

Propunerea de adoptare a hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul clădire identificat mai sus.

.....  
.....  
.....  
.....  
Anexă: schițe foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătura)

Vig Zsolt Imre





2023. dec. 6. 11:41:50  
9 Strada Frunzişului  
Cluj-Napoca  
Municipiu Cluj-napoca  
Iudetul Cluj



2023. dec. 6. 11:41:52  
9 Strada Frunzişului  
Cluj-Napoca  
Municipiu Cluj-napoca  
Iudetul Cluj





2023 dec. 6. 11:42:27  
16 Strada Frunzişului  
Cluj-Napoca  
Municipiu Cluj-napoca  
Judetul Cluj



2023 dec. 6. 11:42:06  
9 Strada Frunzişului  
Cluj-Napoca  
Municipiu Cluj-napoca  
Judetul Cluj



## ANEXA I LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 3371



## FIȘA DE EVALUARE A IMOBILULUI

CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL  
CLUJ-NAPOCA

Adresă: Str. FRUNZISULUI nr. 16/A Data: 04.03.2023

I. ACOPERIȘ ȘI ELEMENTE AFERENTE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
<b>Învelitoare - acoperiș șarpantă/atic - acoperiș terasă</b>			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Învelitoarea este degradată parțial/deformată (maxim 15% din suprafața totală). Necesită remedieri locale, reparații punctuale. - Aticul este degradat parțial (maxim 15% din lungime): Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
d. Degradări medii	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (15+50% din suprafața totală), coamele sunt sparte și/sau neetanșe, necesită înlocuire și fixare. - Aticul este degradat în proporție de 15% - 50% din lungime: Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită reparații și înlocuire.	6	6
e. Degradări majore	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 50% din suprafața totală, coamele/tiglele sau alte elemente ale învelitorii sunt neetanșe sau lipsesc. Necesită înlocuirea totală. - Aticul este degradat peste 50% din lungime. Șorțurile de tablă deformată sau lipsă, tencuieli/cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă, cu risc de desprindere etc. Necesită refacerea aticului și înlocuirea elementelor degradate.	10	10



<b>Cornișă</b>			
<b>a. Nu există (nu este cazul)</b>			
<b>b. Fără degradări (stare foarte bună)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>c. Degradări minore</b>	Elementele de închidere (ornamente sau profile) sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>d. Degradări medii</b>	- Elementele ornamentale, profile desprinse, degradate parțial, (în proporție de 15÷50%). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere.	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>e. Degradări majore</b>	- Elementele de închidere (ornamente și profile) sunt desprinse și degradate/lipsă peste 50%. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire/refacere totală. Risc pentru trecători.	<b>15</b>	<b>15</b>

<b>Șarpantă/acoperiș terasă</b>			
<b>a. Nu există (nu este cazul)</b>			
<b>b. Fără degradări (stare foarte bună)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>c. Degradări minore</b>	- Coșuri de fum cu tencuieli/cărămizi desprinse și elemente de decorație lipsă. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>d. Degradări medii</b>	- Elemente aferente șarpantei/terasei vizibile din exterior: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere sau elemente decorative ale acestora lipsă, în proporție de 15÷50%. Coșuri de fum și/sau lucarne, lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>e. Degradări majore</b>	- Elemente aferente șarpantei/terasei, vizibile din exterior, degradate peste 50%: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, sau elemente decorative ale acestora lipsă. Deformări majore ale șarpantei văzute din exterior. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	<b>10</b>	<b>10</b>

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor, burlanelor.	1	1
d. Degradări medii	- Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe sau deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire și/sau curățare. Porțiuni lipsă din jgheaburi și burlane/lipsă elemente de racord.	3	3
e. Degradări majore	- Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	8	8

2. FAȚADE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
<b>Tencuială</b>			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii (maximum 15%) din suprafața totală. Fără igrasie. Remedierea punctuală.	2	2
d. Degradări medii	- Degradări locale ale tencuielii (15+50% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Risc de desprindere. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	6	6
e. Degradări majore	- Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10	10

<b>Zugrăveală</b>			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Zugrăveală exfoliată incidental (maximum 15%). Zugrăveala murdară. Remedierea punctuală.	2	2
d. Degradări medii	- Zugrăveală exfoliată parțial (15+50% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar. Suprafețele se rezugrăvesc sau se curăță, în funcție de material.	6	6
e. Degradări majore	- Zugrăveala exfoliată și/sau deteriorată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	10	10



Tâmplărie/Geamuri			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual. Geamuri sparte.	1	1
d. Degradări medii	- Materiale componente deteriorate, deformate și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
e. Degradări majore	- Materiale componente puternic deteriorate, deformate și elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element) peste 50% din total. Necesită înlocuire completă.	5	5

Pereți/balcoane			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Elemente lipsă și degradări pe suprafețe de maximum 15%. Remedierea punctuală.	2	2
d. Degradări medii	- Degradări în proporție de 15÷50% la pereți sau balcoane. Risc de desprindere. Vor fi făcute reparații punctuale și va fi făcută completarea elementelor lipsă.	6	6
e. Degradări majore	- Fisuri de dimensiuni mari, elemente componente lipsă parțial sau total. Clădire ruină. Necesită refacere completă.	12	12

Elemente decorative			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Elemente decorative incomplete de maximum 15%. Remedierea punctuală.	3	3
d. Degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade/incomplete sau deteriorate. Risc de desprindere. Va fi făcută completarea elementelor lipsă.	8	8
e. Degradări majore	- Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	15	15

3. ÎMPREJMUIRI ȘI ANEXE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remediere punctulă.	1	1
d. Degradări medii	- Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de 15-50% din suprafață. Împrejmuire înclinată, deformată în proporție de 15-50%, cu risc de cădere.	3	3
e. Degradări majore	- Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial în proporție de peste 50%.	5	5

<b>PUNCTAJ TOTAL -</b>	31	31
------------------------	----	----

**Observații imobil / Măsurii stabilite**

*Evaluarea a fost făcut pentru clădirea înscrisă în CF nr. 282 204 - C2*

**Definiția generală a categoriilor de degradări**

**Degradări minore.**

Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.

**Degradări medii.**

Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție; degradările trebuie îndepărtate cât mai curând, există risc de cădere. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.

**Degradări majore.**

Aceste degradări sunt grave, volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.

**Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii**

**Punctajul total.**

După completarea fișei de evaluare va fi calculat punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

**Punctajul de referință.**

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu



acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și al șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

**Punctajul procentual.**

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctajul total/punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

**Stabilirea stării tehnice a clădirii**

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

1. Clădire îngrijită - punctaj 0,00 - 24,99 puncte
2. Clădire neîngrijită - punctaj  $\geq 25,00$  puncte.

**Categoria de impozitare a clădirii:**

- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctaj procentual între 25% și 34.99%
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 35% și 49.99%
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctaj procentual între 50% și 59.99%
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctaj procentual  $\geq 60\%$

PUNCTAJ EVALUARE	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CLĂDIRE	CATEGORIE IMPOZITARE
31	100	31%	NEÎNGRIJITĂ	
PUNCTAJ REEVALUARE	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CLADIRE	1.
31	100	31%	NEÎNGRIJITĂ	

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

TRIPON BOINA

VIG 250LT

ANEXA II LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 3371  
Nr. 38/ 7.03.2023



NOTĂ DE CONSTATARE-EVALUARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor neîngrijite, situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 7.03.2023 la imobilul situat pe str. Frunzișului nr. 16A și a constatat, potrivit fișei de evaluare a imobilului, încadrarea clădirii în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

**CLĂDIREA/CLĂDIRILE:**

- Degradări minore: tencuială, zugrăveală,
- Degradări medii: învelitoare, cornișă, șarpantă, jgheaburi, burlane și elemente de tinigherie, tâmplărie, împrejmuire
- Degradări majore:

**MĂSURI DISPUSE:**

Emiterea somatăiei pentru efectuarea lucrărilor de întreținere necesare, până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

Anexă: schițe foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

TRIPON BOINA  
VIG ZSOLT





ANEXA III LA REGULAMENT  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371  
email: biroulcontrolrefatadizari@primariaclujnapoca.ro  
Nr. 459357 din 06.04.2023



BIROUL CONTROL REFATADIZĂRI IMOBILE  
str. Iuliu Maniu nr.16  
telefon 0372 747 708

Către,

dl/d-na/S.C. VAMOS SORIN VIRGIL

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor neîngrijite, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vă comunică prezenta:

**SOMAȚIE**

prin care vă punem în vedere ca, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. FRUNZISULUI NR. 16A.

Nerespectarea termenului și a măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrag după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire cu până la 500%.

PRIMAR,  
EMIL BOG

DIRECTOR GENERAL,  
NICU MARCEL BONȚIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,  
SORIN OȚEAN

Oficiul poștal de prezentare .....			<b>Confirmare de Primire</b>
Data prezentării trimiterii poștale ..... 27/5			
Felul trimiterii: .....			
Valoare lei ..... Ramburs lei .....			
Greutate .....			
481.1/ 459357/STR. FRUNZISULUI NR. 16A		Stampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării	
Se completează de expeditorul trimiterii	Destinatar trimitere:		
	PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA Cal. MOTILOR nr. 30 Cod poștal 400061 Loc. CLUJ-NAPOCA Jud. CLUJ		
Se completează de destinatarul trimiterii	Confirm primirea .....	Data ..... 25.05.2023	
	Nume si prenume primitor ..... Calitatea primitorului ..... SORIN		





07/03/2023 12:00



07/03/2023 12:00





X



X













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

**CARTE FUNCIARĂ NR. 282204**  
**COPIE**  
Carte Funciară Nr. 282204 Cluj-Napoca



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 672 nedefinitivă  
Nr. cadastral vechi: 6070

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Frunzișului, Nr. 16/A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	282204	327	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit pe latura nord-estică și sudică cu gard pe fundațiile de beton cu stâlpi de beton și schelet metalic și neîmprejmuit pe latura vestică

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	282204-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Frunzișului, Nr. 16/A, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 84 mp; S. construită desfasurată: 84 mp; construcție compusă din clădire atelier auto și birou P+E, corp A, parter: atelier mecanic auto, birou, etaj: 2 birouri, construcție realizată din structură metalică alcătuită din stâlpi, paze și grinzi metalice, închideri și compartimentări din panouri tip sandwich, acoperiș cu ferme metalice și învelișoare din tablă ondulată
A1.2	282204-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Frunzișului, Nr. 16/A, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 38 mp; S. construită desfasurată: 38 mp; magazin P+1 corp B, parter: 2 camere de locuit, 2 scări exterioare, etaj: platformă betonată, magazin, la parter: pereți parțial din beton armat hidrozolați, la etaj - pereți din stâlpi de lemn, grinzi de lemn, planșeu peste magazin din lemn, acoperiș șarpantă cu învelișoare din țolă, terasă

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
113144 / 18/09/2008 Contract De Schimb nr. 1773, din 17/09/2008 emis de Notar Mureșan C.;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) VAMOS SORIN VIRGIL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 672 nedefinitivă)	A1, A1.1, A1.2
212635 / 05/12/2017 Act Administrativ nr. 53187, din 29/03/2017 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;	
B2 Se notează actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului de sub A1	A1, A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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

A.N.C.P.I. O.C.P.I. CLUJ  
BIROUL DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
CLUJ-NAPOCA  
Data: 17.05.2023



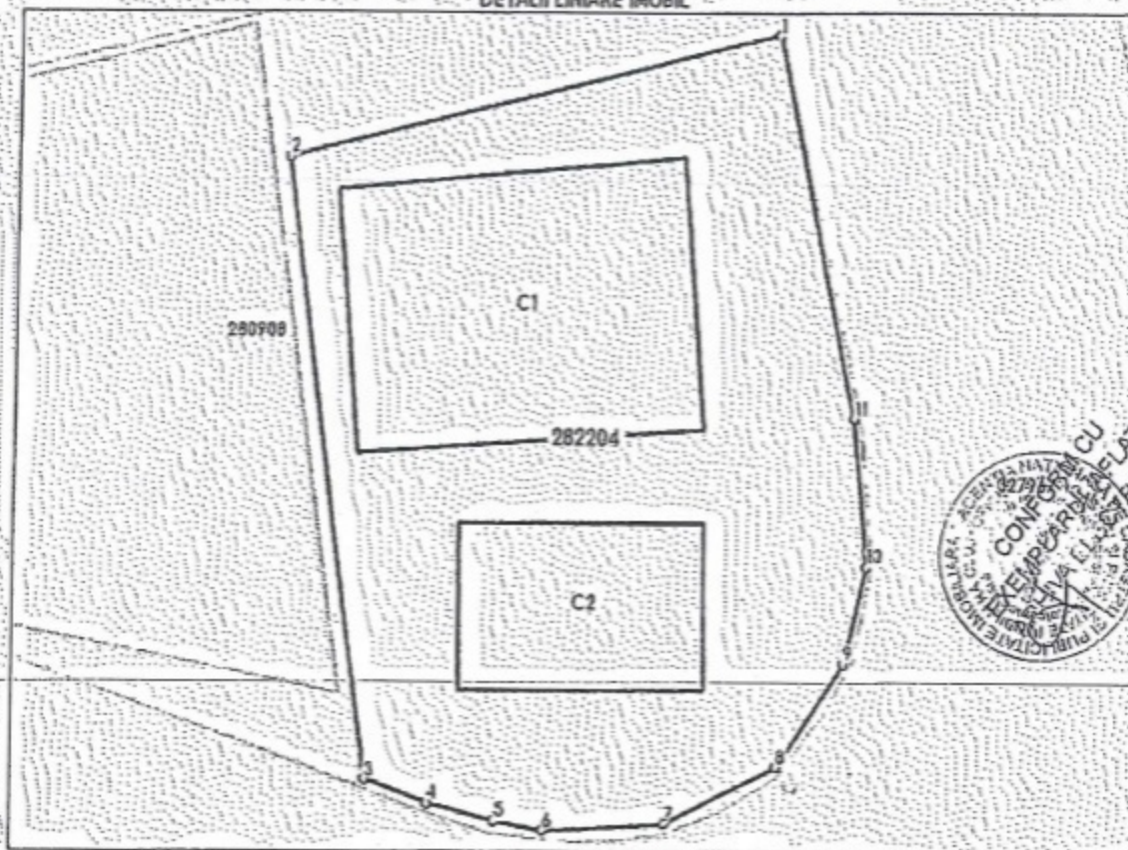
Carte Funciară Nr. 282204 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
282204	327	Imobil împrejmuit pe latura nord-estică și sudică cu gard pe fundație de beton cu stâlpi de beton și schelet metalic și neîmprejmuit pe latura vestică

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	327	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	282204-C1	construcții industriale și edilitare	84	Cu acte	S. construită la sol: 84 mp; S. construită desfășurată: 84 mp; construcție compusă din clădire atelier auto și birou P+E, corp A, parter: atelier mecanic auto, birou, etaj: 2 birouri, construcție realizată din structură metalică alcătuită din stâlpi, paze și grinzi metalice, închideri și compartimentări din panouri tip sandwich, acoperiș cu ferme metalice și învelișuri din tablă ondulată
A1.2	282204-C2	construcții industriale și edilitare	38	Cu acte	S. construită la sol: 38 mp; S. construită desfășurată: 38 mp; magazin P+1 - corp B, parter: 2 camere de lucru, 2 scări exterioare, etaj: platformă betonată, magazin, la parter: pereți parțial din beton armat hidrozolați, la etaj - pereți din stâlpi de lemn, grinzi de lemn, planșeu peste magazin din lemn, acoperiș șarpantă cu învelișuri din țiglă, terasă



**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	16.461
2	3	18.665
3	4	2.031
4	5	2.112
5	6	1.484
6	7	3.801
7	8	3.776
8	9	3.678
9	10	2.948
10	11	4.393
11	1	11.578

\*\* 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.



A.N.C.P.I. O.C.P.I. CLUJ  
 BIROUL DE CADASTRU SI  
 PUBLICITATE IMOBILIARA  
 CLUJ-NAPOCA  
 Data nr. 5/18/10.05.2023

Cosmina Raluca BAI  
 Consilier



**Curtea de Apel CLUJ - Informații detaliate despre dosar**

Număr unic dosar	1015/117/2009
Inregistrat în data de	12/08/2009
Obiectul cauzei	anulare act emis de autorități publice locale
Stadiu procesual	Recurs
Documente la dosar	<a href="#">Vizualizare Documente</a>

**Termene de judecată**

Data	Soluție	Detalii
25/01/2010	Soluționare	Admite în parte recursul declarat de pârâtul P.M.Cluj Napoca împotriva sentinței civile nr. 1569 din 29.05.2009 pronunțată în dosarul nr. 1015/117/2009 al Tribunalului Cluj pe care o modifică în parte în sensul că respinge pct. 1 al acțiunii reclamantului care vizează anularea adreselor nr. 191580/2008, 218852/43/2008 și nr. 229093/43/2008 emise de pârât. Menține celelalte dispoziții ale hotărârii. Decizia este irevocabilă. Pronunțată în ședința publică din 25.01.2010.
07/12/2009	Amână cauza	pentru timbraj și pentru comunicarea întâmpinării





ANEXA NR. 2

Dosar nr. 1015/117/2009  
Cod operator de date cu caracter personal 3184

**ANEXA**

**ANEXA 17**

ROMANIA

TRIBUNALUL CLUJ

SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL, DE  
CONFLICTE DE MUNCĂ SI ASIGURĂRI SOCIALE

**SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1569/2009**

Ședința publică de la 29 Mai 2009

Completul compus din:

PREȘEDINTE Radu Rares Dusa

Grefier Liliana Campean

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii asupra acțiunii în  
Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul VAMOS  
SORIN VIRGIL și pe pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ  
NAPOCA, având ca obiect anulare act administrativ.

La apelul nominal se constată lipsa părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Se constată că dezbateră pe fond a cauzei a avut loc în  
ședința publică din 22.05.2009, când părțile prezente au pus  
concluzii pe fond conform încheierii de ședință din aceea zi,  
încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**TRIBUNALUL**

Reclamantul VAMOS SORIN VIRGIL a chemat în judecată pe  
pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, solicitând  
instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să anuleze adresa  
Primarului 191580/43/30.10.2008, 218852/43/09.12.2008,  
229093/43/30.12.2008 și să dispună obligarea primarului la  
obligarea autorizației de demolare pentru imobilele situate în  
Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16 A, înscrise în CF 672 N cu  
nr. cadastral 6070 cu obligarea primarului la plata cheltuielilor  
de judecată.

În motivarea acțiunii se arată că este proprietar tabular  
asupra acestui imobil și a întocmit documentația necesară în  
vederea obținerii autorizației de demolare deoarece construcțiile  
nu prezintă valoare economică și nu corespund intereselor sale.

IMPRIMAT CU ORIGINALUL



Pârâtul prin adresele mai sus menționate a comunicat că documentația trebuie completată cu documentația cadastrală, iar după ce a completat această documentație i s-a adus la cunoștință că acesta nu este relevantă.

De asemenea a formulat o plângere prealabilă împotriva acestui răspuns în care din nou a fost refuzat fără altă explicație.

Din actele și lucrările dosarului, tribunalul va reține următoarele:

Reclamantul este proprietarul tabular al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16-A, compus din teren și construcții pe care l-a dobândit de la SC PRO X SRL, care a obținut în vederea demolării acestor construcții certificatul de urbanism 3168 din 01.07.2008.

Reclamantul a depus la Primarul municipiului Cluj-Napoca documentația necesară în vederea obținerii documentației de demolare cerere înregistrată la Direcția de Resort depunând alăturat ca anexă certificatul de urbanism precum și actele necesare specificate în acesta.

Primarul municipiului Cluj-Napoca, i-a comunicat reclamantului prin adresa 191580/43/30.10.2008 că autorizația de desființare a construcțiilor existente în str. Frunzișului nr. 16 A nu poate fi promovată întrucât trebuie completată cu documentația cadastrală prin care s-a atribuit nr. cadastral 6070 celor două nr. topografice 22164/15/12 și 22164/16/1 conform CF 672 nedefinitivă Cluj.

Reclamantul s-a conformat depunând documentația însă prin adresa 218852/43/09.12.2008 pârâtul a arătat că această documentație nu este relevantă. De asemenea la plângerea prealabilă formulată conform art. 7 din Legea 554/2004 reclamantului i s-a adus la cunoștință că pârâtul își păstrează punctul de vedere emis anterior în sensul că refuză să elibereze autorizația de demolare.

Având în vedere că reclamantul a depus toate actele, respectiv proiectul de demolare a construcțiilor, certificatul de urbanism și actele solicitate prin acest certificat de urbanism precum și documentația cadastrală ce i-a fost cerută, tribunalul va aprecia că pârâtul în mod nejustificat a refuzat să elibereze autorizația de demolare cu toate că existau toate actele necesare cerute de art. 7 al Legii 50/1991, precum și de normele metodologice de aplicare a acestei legi.

Prin urmare, în conformitate cu art. 18 din Legea 554/2004 va admite acțiunea reclamantului și apreciind că acestuia i-a fost

FORMA CU ORIGINALUL



incălcăt un drept legitim de către autoritatea publică pârâtă prin refuzul de soluționare în termenul legal al unei cereri, va dispune anularea adreselor Primarului 191580/43/30.10.2008, 218852/43/09.12.2008, 229093/43/30.12.2008 și va dispune obligarea Primarului municipiului Cluj-Napoca la emiterea autorizației de demolare pentru imobilele situate în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16 A, înscrise în CF 672 N cu nr. cadastral 6070.

În baza prevederilor art. 274 C. proc. civ. va obliga pârâtul căzut în pretenții la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 1200 lei reprezentând onorariu avocațial.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite acțiunea reclamantului VAMOS SORIN VIRGIL, cu domiciliul ales în Cluj-Napoca \_\_\_\_\_, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Dispune anularea adreselor Primarului 191580/43/30.10.2008, 218852/43/09.12.2008, 229093/43/30.12.2008 și obligarea Primarului municipiului Cluj-Napoca la emiterea autorizației de demolare pentru imobilele situate în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 16 A, înscrise în CF 672 N cu nr. cadastral 6070.

Obligă pârâtul căzut în pretenții la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 1200 lei reprezentând onorariu avocațial către reclamant.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică de la 29 Mai 2009.

**Președinte,  
Radu Rares Dusa**

**Grefier,  
Liliana Campean**



RED./DACT./RD/CS  
10.07.2009/4 ex.

3 CONFORM CU ORIGINALUL

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1356 din 11 / 08 / 2023

În scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII CORPURI C1, C2

Că urmare a cererii adresate de VAMOS SORIN VIRGIL, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, telefon/fax e-mail -, înregistrată la nr. 685813 din 01/08/2023,

pentru imobilul  teren și/sau  construcții situat în județul CLUJ, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Frunzișului, nr. 16/A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 282204, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 282204-C1, 282204-C2,

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:

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

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

Servituti de utilitate publica: -nu este cazul

Alte restrictii: -zonă cu risc mediu/ mare de alunecări teren - documentații geotehnice conf. NP 074-2007+studii de stabilitate generală

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala : curți construcții, C1 - cladire atelier auto si birouri P+E si C2 -magazin P+1, conform extrasului de carte funciara anexat documentatiei.

Destinația: UM3, Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

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

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

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

IMOBIL CU ORIGINALUL



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

### UM3

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

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

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare a terenurilor.

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 terenurilor, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

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

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

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

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

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

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

P.U.Z. 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;

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

Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG.

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 (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uis.

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

Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea,

CONFORM CU ORIGINALUL



parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare a terenurilor, 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.

UM3 / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

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

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

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de structurare și amenajare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcția imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, locuințele vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public ((să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

CONFORM CU ORIGINALUL



Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.  
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.  
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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=327 mp

### UM3

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente;

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Să interzică parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

CONFORM CU ORIGINALUL



Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

S\_Uls – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+6+1R$ . Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+8$ .

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

#### **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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plătată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% 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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un solul 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.

CONFORM CU ORIGINALUL



Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.  
Tratamentul arhitectural al împrejmirilor 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.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele cu regim de construire deschis:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 60%

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

#### 4. REGIM ACTUALIZARE:

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

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „desființare construcții nu număr topo 282204-C1 și 282204-C2 înscrise în C.F. 282204”.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de desființare se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

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

**"ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII CORPURI C1, C2 "**

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

#### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 98, COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCL.ANPM.RO](http://APMCL.ANPM.RO), EMAIL:OFFICE@AAPMCL.ANPM.RO TEL.0264419592**

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

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

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

În aceste condiții:

CONFORM CU ORIGINALUL



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

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

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

#### 6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;  
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă                       gaze naturale                      Alte avize/acorduri  
 canalizare                       telefonizare                        
 alimentare cu energie electrică                       salubritate                        
 alimentare cu energie termică                       transport urban                     

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

- extras din rolul fiscal privind valoarea de impunere și nesechestru (Primărie - Direcția impozite, taxe locale)

- fotografiile imobil care se desființează (perspectivă și fațade)

- plan organizare șantier

- expertiză tehnică (conform art. 18, alin. (2) Legea nr. 10/1995 modificată și completată)

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației

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

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

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

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

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

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

- pentru autorizatia de desfiintare

- pentru organizare santier

- pentru transport moloz - se va prezenta contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari si cantitatie reale deseuri rezultate întocmit de catre proiectant

CONFORM CU ORIGINALUL



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 înainte expirării acestuia.

PRIMAR,  
EMIL BOC

ARHITECT-ŞEF,  
Daniel Pop

Întocmit,  
Popa Gabriela

SECRETAR GENERAL,  
Aurora Moşca

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței nr. 7574771 din 01/08/2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 23 / 08 / 2023.

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.

CONFORM CU ORIGINALUL