

36 / 22.07.2024 E.K.

1-35 pag.

I N F O R M A R E
privind Plângerea prealabilă formulată de
HODA BOGDAN MIRCEA și HODA IOAN MIRCEA
înregistrată sub nr. 512167 din 9.06.2024

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 512167 din 6.06.2024, dl. Hoda Bogdan Mircea și dl. Hoda Ioan Mircea solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului înscris în C.F. nr. 287782 în suprafață de 4543 mp și C.F. 281102 în suprafață de 800 mp, din UTR UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni-big box, mall, showroom datorită potențialului economic pe care o are această zonă, accesibilității și amplasării sale periferice, într-o zonă de tip UTR Liu - care să permită construirea fără parcurgerea unei proceduri de urbanizare cu menținerea suprafeței încadrate în UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică ;

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În primul rând considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: „*Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării*”.

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 terenurile identificate prin nr.cad. 287782 în suprafață de 4543 mp, și nr. 281102 în suprafață de 800 mp aveau încadrarea funcțională parțial UTR CM3 – zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice și de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț hotelier) – parțial V5 – zonă de protecție față de infrastructura tehnică și o suprafață neconstruibilă în UTR L3c- zonă subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri unde construirea este condiționată de elaborarea unui P.U.Z.

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

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

Este adevărat că pe terenuri sunt edificate case autorizate dar acesta nu reprezintă un impediment ca proprietarii să-și folosească bunul așa cum a fost el autorizat. De asemenea Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție, permite ca aceștia să execute anumite tipuri de lucrări pentru care nu este necesară obținerea unei autorizații de construcție. În acest context nu se pune problema unei exproprieri așa cum încearcă să sugereze petenții și nici nu li s-a adus nici un prejudiciu material.

De asemenea nu se poate face o analogie între terenurile petenților și cele situate pe str. Ana Aslan și str. Bathory Istvan, zona de locuințe individuale și colective mici, din următoarele considerente:

- imobilele situate pe str. Ana Aslan și str. Bathory Istvan au avut încadrarea funcțională pe vechiul PUG UTR = L3c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în noile extinderi, construirea realizându-se în baza unor studii de urbanism aprobate conform legii; reglementările pentru aceste zone au fost preluate și pe noul regulament, respectiv terenurile au fost încadrate în zona de locuințe (Liu sau Ulic);

- accesul la ansamblul de locuințe de pe str. Ana Aslan și str. Bahtory Istvan se realizează din străzi de interes local, str. Kos Karoly și str. Eugen Ionesco, nefiind artere de circulație de interes major cum este Calea Turzii, cu profil propus la 54 m;

Parcelele situate în cavrtalul în care este amplasat și terenul reclamanților și încadrate în UTR UEc, sunt parcele cu front la Calea Turzii, cu suprafețe mari ce se dezvoltă în adâncime (adâncimea mult mai mare decât frontul la stradă), motiv pentru care în vederea realizării circulațiilor și construirii este necesar a se elabora un P.U.Z.

În concluzie încadrarea în UTR UEc pațial și UTR Vpr pațial, pe noul PUG, s-a făcut în funcție de contextul și fondul construit existent și în corelare cu viziunea noii strategii de dezvoltare. Se poate observa că pe latura aferentă amplasamentului ce face obiectul prezentului dosar, la Calea Turzi, predomină imobile cu activități economice de tip comercial (OMV ,Mercedes, Leroy Merlin, SC Kesz, etc.) exact cum prevede și regulamentul aferent UTR UEc.

Reglementarea urbanistică a parcelelor înscrise în C.F nr. 287782 și C.F nr. 281102 a fost instituită de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Reținând cele menționate mai sus considerăm că este justificată menținerea parțială a încadrării funcționale a terenului în UTR UEc -zonă Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni-big box, mall, showroom .

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

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

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare,..etc prevăzută de Legea nr. 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

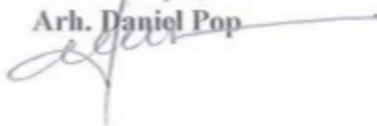
Astfel, PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „*Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului*”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „*opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții*”.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcelele identificate prin C.F 287782 și C.F 281102 proprietatea solicitanților.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou, Arh. Andreea Muresan
Redactat: Consilier, ing. Cristina Bartha

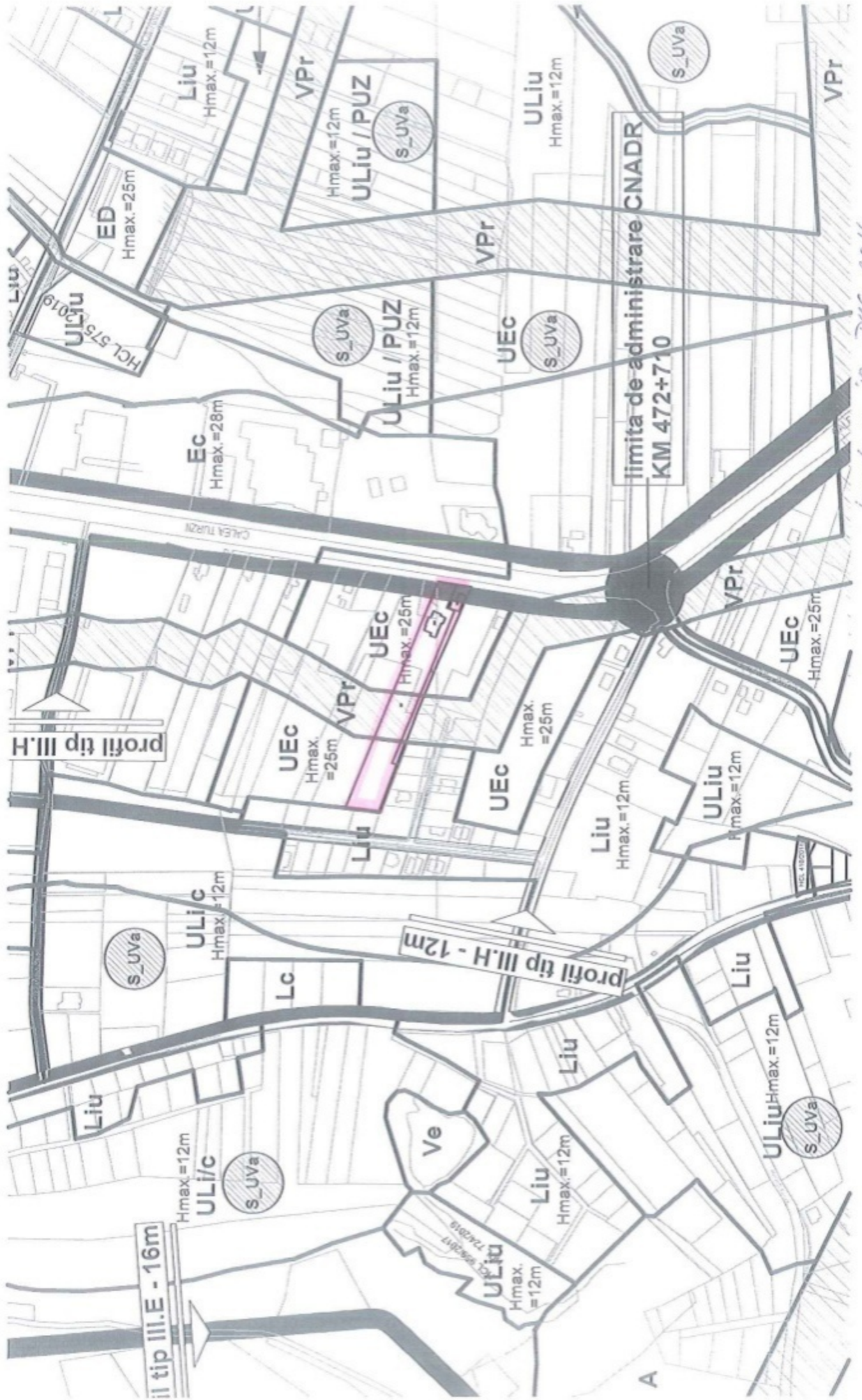




*Inochione FA L3c
FUG 1995*

Teren in ~~stare~~

etc



*Incaabare in PUG 2014
Teren in litigiu*



A

512167/2024
06.06.

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

CĂTRE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Spre știința: Direcției Generale de Urbanism

Subsemnații, **Hoda Bogdan-Mircea**, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și **Hoda Ioan-Mircea**, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, ambii cu domiciliul procesual ales la **Costaș, Negru & Asociații-Societate Civilă de Avocați**, la sediul secundar din Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 18, etaj I, ABA Office, județ Cluj, adresă la care solicităm comunicarea oricărei corespondențe, prin av. Virginia Florina Negru, doamna avocat fiind împuternicită expres pentru primirea oricărui act,

în temeiul art. 7 alin. (1¹) din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care, în mod respectuos, vă solicităm revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „*Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca*”, cu modificările ulterioare, în ceea ce privește încadrarea în UTR UEc parțial a terenurilor situate în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188B, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287782, în suprafață de 4543 mp și în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 281102, în suprafață de 800 mp, în sensul revenirii la încadrarea anterioară sau încadrării acestora în UTR Liu (limitrof) sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei fără parcurgerea unei proceduri de urbanizare, cu menținerea suprafeței încadrate în UTR VPr.

Apreciem că încadrarea terenurilor subsemnaților în UTR UEc parțial, care interzice locuirea și presupune parcurgerea unei proceduri de urbanizare, aduce atingere dreptului de proprietate și este nejustificată, în condițiile în care pe de o parte pe cele două terenuri există edificat construcții de locuințe, fiind astfel evidentă urbanizarea zonei, iar pe de altă parte, pentru terenul din imediata apropiere situat în Cluj-Napoca, str. Calea Turzii, nr. 188D, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287784, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.169/04.04.2023 a fost modificată parțial documentația „*Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca*”, în sensul schimbării încadrării acestui teren din UTR UEc în UTR Liu, în vederea punerii în executare

p.1/7

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

a Sentinței civile nr. 376/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civil nr. 1312/2022 a Curții de Apel Cluj.

În susținerea solicitărilor noastre, avem în vedere următoarele:

CONSIDERENTE

În fapt, subsemnații avem calitatea de coproprietari ai imobilului situat în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188B, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287782, în suprafață de 4543 mp, iar dl. Hoda Ioan-Mircea are calitatea de proprietar exclusiv a imobilului situat în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 281102, în suprafață de 800 mp. Dreptul de proprietate asupra terenurilor sus menționate a fost dobândit anterior adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară anexate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 3292/01.09.2020 emis pentru terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 281102, în suprafață de 800 mp, potrivit Planului Urbanistic General aprobat în anul 2014, terenurile sunt încadrate parțial în UTR UEc – Zonă de urbanizare – zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom și parțial în UTR Vpr – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantație cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Menționăm faptul că potrivit Planului Urbanistic General aprobat în anul 1999, terenurile în discuție au fost încadrate în UTR CM3 parțial – zona mixtă conținând instituții, servicii, echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe, cu regim de înălțime maxim P+3E și parțial în UTR V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică, așa cum rezultă din Certificatul de urbanism nr. 4493/23.12.2013 emis pentru terenul în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188B, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287782.

Subliniem faptul că prezenta plângere prealabilă vizează exclusiv suprafața de teren încadrată în UTR UEc, nefiind contestată suprafața încadrată în UTR VPr (fosta încadrare în UTR V5).

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

În condițiile în care reglementarea anterioară permitea edificarea construcțiilor în mod direct, cu respectarea funcțiilor menționate expres de către Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR CM3, inclusiv edificarea de locuințe, reglementarea actuală, care pe de o parte interzice locuirea de orice tip, iar pe de altă parte condiționează emiterea oricărei autorizații de construire de realizarea unui plan urbanistic zonal de urbanizare, restrânge excesiv dreptul nostru de proprietate, în condițiile în care pe cele două terenuri există deja edificate locuințe unifamiliale.

În primul rând, arătăm că zona s-a dezvoltat ca o zona de locuințe, atât parcelele limitrofe de la Calea Turzii, cât și parcele din imediata vecinătate de pe străzile Ana Aslan, Kos Karoly, Bathory Istvan fiind ocupate în principal cu construcții având funcțiunea de locuință.

Astfel, pe terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188B, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287782, în suprafață de 4543 mp, în baza Autorizației de construire nr. 1184/22.10.2014 a fost edificată o locuință unifamilială D+P+E, înscrisă în cartea funciară a imobilului în anul 2020. Pe terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 281102, în suprafață de 800 mp, la data aprobării Planului Urbanistic General era deja înscrisă în cartea funciară o construcție cu funcțiunea de locuință.

Totodată, pentru terenul din imediata apropiere situat în Cluj-Napoca, str. Calea Turzii, nr. 188D, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287784, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.169/04.04.2023 a fost modificată parțial documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în sensul schimbării încadrării acestui teren din UTR UEc în UTR Liu, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 376/2022 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civil nr. 1312/2022 a Curții de Apel Cluj.



p.3/7

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

În al doilea rând, deși terenurile au acces asigurat dintr-o arteră de circulație important și sunt deja construite, cu asigurarea tuturor utilităților necesare locuirii, orice construcție nouă va putea fi edificată numai după parcurgerea unei proceduri de urbanizare, prin adoptarea unui Plan Urbanistic Zonal, regulamentul statuând: "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD."

Practic, în acest moment, prin modul de reglementare a terenurilor subsemnaților, prin interzicerea funcțiunii de locuire (existentă deja în mod legal pe aceste parcele) și prin impunerea realizării unei proceduri de urbanizare asupra unui teritoriu deja edificat suntem în prezența unei încălcări flagrante a dreptului de proprietate și al principiului egalității în fața legii, iar sub acest aspect Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 este aprobată cu exces de putere. Admiterea prezentei plângerii este unicul remediu pentru a se asigura egalitatea în fața legii și recunoașterea prerogativelor dreptului de proprietate, în caz contrar, alăturat funcțiunii de locuire, pe aceeași parcelă, ar trebui acomodată o funcțiune incompatibilă cu aceasta.

Potrivit dispozițiilor art. 2 lit. n din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, excesul de putere reprezintă *"exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor"*.

Cu privire la acest aspect, Înalta Curte de Justiție și Casație a reținut prin decizia nr. 3359 din 30 mai 2005 următoarele: *"Este cunoscut că norma permisivă, în dreptul administrativ, exprimă puterea discreționară dată autorității de a acționa sau nu, libertatea de apreciere de a acționa într-un sens sau în altul, ceea ce echivalează cu faptul că această putere poate fi utilizată abuziv, fără justificări legale ale opțiunii sale. A accepta contrariul ar însemna acceptarea excesului de putere fără niciun control al activității administrației, ceea ce este nepermis într-un stat de drept, care, potrivit dispozițiilor art. 1 alin. (4) din Constituția României, revizuită, se organizează nu doar potrivit principiului separației puterilor (legislative, executive și judecătorească), dar și a celui al echilibrului acestora în cadrul democrației constituționale."* Instanța supremă a reținut și faptul că *"art.2. alin. (1) lit.n din Legea 554/2004 oferă o consacrare normativă atribuției instanței de a examina conduita autorităților publice inclusiv din perspectiva modului de exercitare a puterii discreționare și încadrării ei în limitele marjei de apreciere conferite de lege, răspunzând imperativului menținerii unui echilibru rezonabil între interesul public și drepturile subiective sau interesele legitime private ce pot fi lezate prin actele administrative"*(ICCJ, s.cont.adm.fisc., decizia nr.3165 din 21 iunie 2012)

Prin modul de reglementare al acestor terenuri, prin schimbarea destinației zonei, din zonă unde locuirea era permisă în zonă unde se mai pot edifica doar construcții specifice activităților economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom, și numai după parcurgerea unei proceduri de urbanizare prin elaborarea unui plan

p.4/7

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

urbanistic zonal pe un teritoriu egal cu UTR UEc în discuție, s-a instituit practic o regulă de *“non aedificandi”* cu excepția acestor tipuri de construcții mai sus menționate, echivalând, în esență, cu o expropriere în fapt, în lipsa unei juste și prealabile depăgubiri. Acest aspect este de natură a încălca dispozițiile art. 1 din Primul Protocol adițional al CEDO. Astfel, prevederile art. 1 din Primul Protocol adițional al CEDO impun autorităților statale două obligații esențiale: (a) să ia măsurile necesare protejării proprietății private și (b) să se abțină de la acte care pot aduce injust atingere proprietății private. Atingerea adusă proprietății private poate fi generată atât printr-o acțiune a autorităților publice, cât și prin inacțiunea sau neglijența în adoptarea unor măsuri care să conducă la prezervarea posibilității proprietarilor de a-și exercita atribuțiile.

Cu trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) de aplicare și interpretare a normei convenționale mai sus indicate, s-a stabilit că suntem în prezența unei exproprieri de fapt de fiecare dată când diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său. În acest context, CEDO a subliniat că este necesar ca să se cerceteze situația în discuție dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase, respectiv dacă situația în discuție nu are semnificația unei exproprieri de fapt. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut în cauza *Sporrong și Lönnroth c. Suedia* că o atare situație există atunci când proprietarul nu-și poate exercita oricare dintre atribuțiile dreptului de proprietate. În speță, municipalitatea din Stockholm a decis că o serie de imobile sunt necesare pentru amenajarea urbană și a impus două tipuri de măsuri: un titlu de expropriere (care notifica numai faptul că în viitor imobilele ar putea fi expropriate) și o interdicție de construire, măsuri cu impact asupra posibilităților de tranzacționare a acestor imobile. În această cauză, verificând dacă ingerința Statului este sau nu proporțională, Curtea a reținut următoarele: *„Curtea trebuie să stabilească existența unui just echilibru între interesele colectivității și exigențele protecției drepturilor fundamentale ale individului”*, concluzionând în final că în speță, echilibrul just a fost prejudiciat.

În cauza *Mellacher c. Austria*, Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general, dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperatiile de protejare a interesului individual, iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate.

Or, în speță, după ce au fost emise autorizații de construire pentru imobile de locuințe (a se vedea Autorizația nr. 1184/22.10.2014) și s-a dezvoltat o zonă rezidențială, autoritatea publică a adoptat în mod discreționar și nefundamentat o nouă strategie de dezvoltare, în totală contradicție cu cea anterioară și a schimbat a încadrarea urbanistică, locuirea devenind funcțiune interzisă. Astfel, pe o parcelă cu o suprafață generoasă (peste 4000 mp) pe care a fost edificată o locuință vor

p.5/7

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

mai putea fi autorizate numai clădiri cu funcțiune incompatibilă cu locuirea: showroom, big box, spații de producție, etc.

În acest context, apreciem că sunt încălcate și dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, indicate în cele ce urmează:

Art. 2:

(2) Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

Art. 6 :

Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 12:

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Art. 13:

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

Din analiza coroborată a acestor texte legale, rezultă o obligație în sarcina autorităților locale, ca în activitatea de amenajarea teritoriului și de urbanism să asigure și indivizilor, nu doar colectivităților o gestionare spațială a teritoriului, prin asigurarea **dreptului de folosire echitabilă a terenurilor și prin eliminarea disfuncționalităților**. Or, câtă vreme au fost autorizate construcții de locuințe care au fost edificate ulterior aprobării Planului Urbanistic General, o reglementare care interzice acum locuirea și impune pe aceleași terenuri funcțiuni specific activităților economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom evidente încalcă aceste dispoziții legale, generând disfuncționalități.

Suplimentar, pentru a arăta necorelarea dintre caracterul zonei și reglementarea aprobată, subliniem faptul că, potrivit prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR UEc, caracterul actual al zonei este de „**Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.**” Însă, cele două terenuri în discuție sunt terenuri cu categoria de folosință „**curți construcții**”, având conform cărții funciare descrierea de „**loc de casă**”, nicidecum de terenuri agricole. Și impozitul achitat este calculat prin raportare la această categorie de folosință.

Astfel cum se poate constata din analiza reglementărilor urbanistice contestate, prin raportare la argumentele expuse mai sus rezultă că **autoritatea și-a exercitat dreptul de apreciere**

p.6/7

COSTAȘ, NEGRU & ASOCIAȚII

prin încălcarea atât a dreptului de proprietate, a dispozițiilor sus menționate din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Apreciem că stabilirea regimului urbanistic al terenurilor în discuție, prin interzicerea funcțiunii de locuire, cu nesocotirea locuinței existente și după emiterea unei autorizații de construire pentru locuință unifamiliale, afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs în patrimoniul petenților, constituind astfel un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanță pe terenul art. 2 alin. (1) lit. (n), parte finală din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

În concluzie, având în vedere toate argumentele mai sus prezentate, solicităm revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „*Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca*”, cu modificările ulterioare, în ceea ce privește încadrarea în UTR UEc parțial a terenurilor situate în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188B, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 287782, în suprafață de 4543 mp și în Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj-Napoca nr. 281102, în suprafață de 800 mp, în sensul revenirii la încadrarea anterioară sau încadrării acestora în UTR Liu (limitrof) sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei fără parcurgerea unei proceduri de urbanizare, cu menținerea suprafeței încadrate în UTR VPr.

Anexăm:

- Împuternicire avocațială
- Extrase CF nr. 287782, CF nr. 281102
- Certificatul de urbanism nr. 3292/01.09.2020
- Certificatul de urbanism nr. 4493/23.12.2013

Cluj-Napoca,
6 iunie 2024

Cu stimă,
Hoda Bogdan-Mircea
Hoda Ioan-Mircea
Prin av. Virginia Florina Negru

Digitally signed by
Virginia-Florina Negru
Date: 2024.06.06 11:30:33
+0300

p.7/7

Seria AR 444843

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL ARAD

Forma de exercitare a profesiei

Costas, Hegru e
Asociații SA

IMPUTERNICIRE AVOCATIALĂ

Nr. 589/2024



Domnul / doamna avocat _____ Hegru Virginia Florina
se împuternicește de către clientul _____ Ionuț Ișno-Mișcaș, HOȘA BOGĂLN

în baza contractului de asistență juridică nr. _____ 85 _____ din _____ 2024 _____, să exercite
următoarele activități: _____ redactarea și înregistrarea plângerii penale - NR 193/2015 _____

și să asiste / să reprezinte clientul în fața _____ Consiliului local HOȘA NR. 10016100101 CLUJ-NAPOCA _____

Data _____ 06.06.2024 _____

CLIENT/REPREZENTANT,*



(Semnatura)



Atest identitatea părților, conținutul și data contractului
de asistență juridică, _____ și a eliberării împuternicirii
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **

* Semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.
** Semnătura avocatului și ștampila ștampilă nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire are data semnării și este emisă de către client sau reprezentantul acestuia.



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

Nr. cerere 111483
Ziua 27
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100168659829



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 287782 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Calea TURZII, Nr. 188B, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	287782	4.543	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial cu gard în lemn pe latura de nord, vest și parțial pe latura de sud, și gard din beton cu metal pe latura de est cu 2 locuri de parcare la nivelul solului.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	287782-C1	Loc. Cluj-Napoca, Calea TURZII, Nr. 188B, Jud. Cluj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:213 mp; S. construita desfasurata:492 mp; Locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime D+P+E, edificata între anii 2014-2019, compusa din: DEMISOL: 1 pivnita, 1 centrala termica, 1 depozit, 1 hol+scara; PARTER: 1 hol intrare, 1 hol+scara, 1 studio, 1 birou, 1 dormitor, 1 camera de zi, 1 bucatarie, 1 baie, 1 wc de serviciu, 1 dressing, 1 camera, 1 terasa acoperita, 1 terasa intrare; ETAJ: 1 hol, 2 dormitoare, 1 camera de zi, 2 bai, 2 dressinguri, 2 logii; suprafata construita la sol: 213.29mp, suprafata construita desfasurata:492.32mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51316 / 16/05/2012 Act Notarial nr. 600, din 15/05/2012 emis de POPA ANCA GABRIELA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) HODA IOAN MIRCEA, bun propriu	A1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) HODA BOGDAN MIRCEA, bun propriu	A1
121274 / 03/10/2013 Act Administrativ nr. 114284, din 17/09/2013 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA (act notarial nr. 963/25-09-2013 emis de NOTAR PUBLIC POPA ANCA GABRIELA.);	
B9 Se notează modificarea limitelor de proprietate a imobilului de sub A1	A1
19926 / 31/01/2020 Act Administrativ nr. 828, din 14/11/2019 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 1184, din 22/10/2014 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 434712, din 09/12/2019 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 1578, din 09/11/2017 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 467263, din 04/10/2018 emis de COMISIA DE RECEPTIE; Act Administrativ nr. 14372, din 23/01/2020 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) HODA BOGDAN-MIRCEA 2) HODA IOAN-MIRCEA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

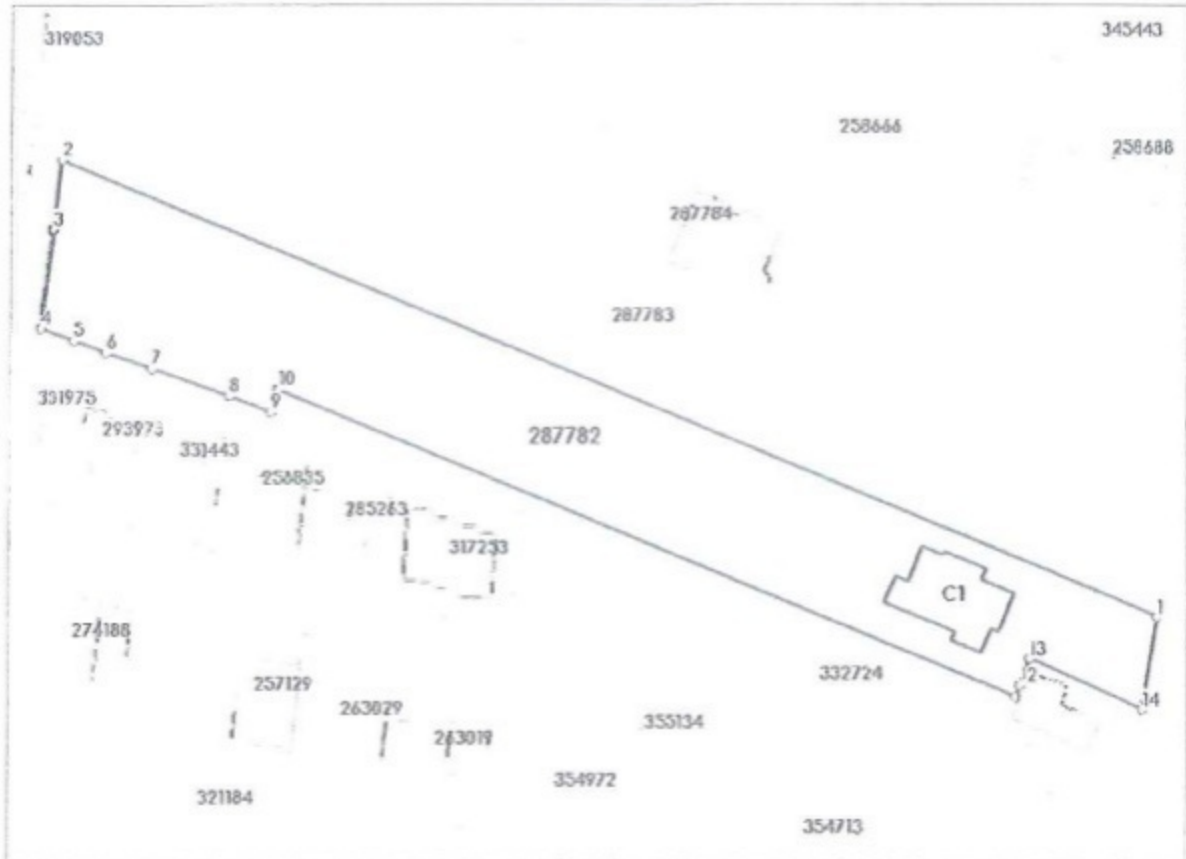
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
287782	4.543	Teren împrejmuit parțial cu gard în lemn pe latura de nord, vest și parțial pe latura de sud, și gard din beton cu metal pe latura de est cu 2 locuri de parcare la nivelul solului.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.543	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	287782-C1	construcții de locuințe	213	Cu acte	S. construita la sol: 213 mp; S. construita desfasurata: 492 mp; Locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime D+P+E, edificata intre anii 2014-2019, compusa din: DEMISOL: 1 pivnita, 1 centrala termica, 1 depozit, 1 hol+scara; PARTER: 1 hol intrare, 1 hol+scara, 1 studio, 1 birou, 1 dormitor, 1 camera de zi, 1 bucatarie, 1 baie, 1 wc de serviciu, 1 dressing, 1 camera, 1 terasa acoperita, 1 terasa intrare; ETAJ: 1 hol, 2 dormitoare, 1 camera de zi, 2 bai, 2 dressinguri, 2 logii; suprafata construita la sol: 213.29mp, suprafata construita desfasurata: 492.32mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	204.018
2	3	12.037
3	4	16.936
4	5	6.207
5	6	5.872
6	7	8.289
7	8	14.168
8	9	7.515
9	10	4.06
10	11	137.301
11	12	2.106
12	13	4.888
13	14	21.327
14	1	16.003

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

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

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

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

Data și ora generării,

27/05/2024, 13:58



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

Nr. cerere 111489
Ziua 27
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100168660097



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 281102 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 26298
Nr. topografic: 12863/d/4

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Calea TURZII, Nr. 188, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	281102	800	loc de casă

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	281102-C1	Loc. Cluj-Napoca, Calea TURZII, Nr. 188, Jud. Cluj	S. construita la sol: 100 mp; Casa din caramida, pe fundatii din piatra, acoperita cu tigla, compusa din 2 camere, bucatarie, camara de alimente si antreu.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
98605 / 31/08/2011 Act Notarial nr. 58, din 30/08/2011 emis de BNP POPA ANCA GABRIELA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) HODA IOAN MIRCEA, bun propriu	A1, A1.1
121275 / 03/10/2013 Act Notarial nr. 964, din 25/09/2013 emis de BNP POPA (act administrativ nr. 114283/17-09-2013 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA);	
B4 Se notează modificarea limitei de proprietate a imobilului de sub A1.	A1, A1.1
172755 / 05/10/2017 Act Notarial nr. 1284, din 04/10/2017 emis de Popa Anca Gabriela;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire și partaj, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) HODA IOAN-MIRCEA, bun propriu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

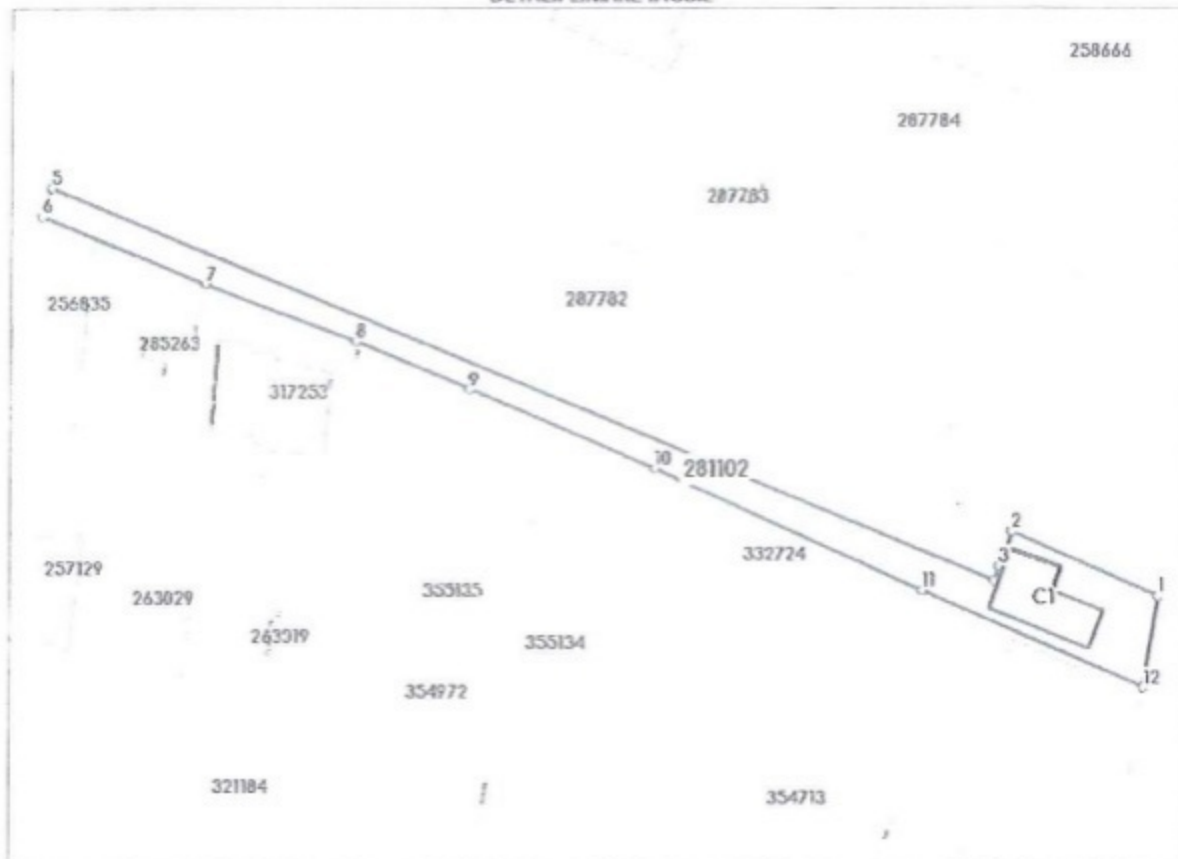
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
281102	800	loc de casă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	800	-	-	-	Teren cu construcție

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	281102-C1	construcții de locuințe	100	Cu acte	S. construită la sol:100 mp: Casa din caramida, pe fundatii din piatra, acoperita cu tigla, compusa din 2 camere, bucatarie, camera de alimente si antreu.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _i (m)
1	2	21.327
2	3	4.888
3	4	2.106

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
4	5	137.301
5	6	4.062
6	7	23.799
7	8	21.894
8	9	16.382
9	10	27.04
10	11	39.591
11	12	32.237
12	1	12.349

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

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

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

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

Data și ora generării,

27/05/2024, 14:05

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 402957 din 21.08.2020

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 3292 din 01.09, 2020

în scopul: **INFORMARE** -vezi pct. 4

Ca urmare a Cererii adresate de **HODA BOGDAN-MIRCEA** cu domiciliul/sediul
în **judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca** | e-
mail _____ înregistrată la nr. **402957** din **21.08.2020**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 188** extras de carte funciara CF **281102** numar cadastral **281102, 281102-C1** Cluj-Napoca obtinut pe baza de cerere de la OCPI in data de **171589/20.08.2020** sau identificat prin plan de Incadrare în zonă, extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE **281102 UAT** Cluj-Napoca obtinut pe baza de cerere de la OCPI in data de **172231/21.08.2020**.

În tereniul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin 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 în proprietate privată.

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

Servituti de utilitate publica : nu este cazul

Zonă cu risc geomorfologic: - nu este cazul

Alte restrictii : Imobil situat in zona de siguranta/protecție magistrala de gaz metan

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

Imobil situat preponderent in UTR=UEc si partial in UTR=VPr.

S=800 mp

UTR=UEc partial

2. REGIMUL ECONOMIC: pentru UTR=UEc partial

Folosinta actuala : teren si corp C1-casa conf. CF 281102

Destinația zonei: Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom

CARACTERUL ZONEI:

Caracterul actual:

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

Caracterul propus:

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

Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un

hectar / unitate - împărțită între spațiile comerciale și cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea C.U.T.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

Etapele procedurii implică:

- (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, serviciile 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, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

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

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

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

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

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

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

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

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

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

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

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – În conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

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

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

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

UEc / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii"

Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

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

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul: nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC: pentru UTR=UEc partial

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de

minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp (e) vor avea formă regulată.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau altc intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate și dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: - conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8 m.

Art. 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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin P.U.Z. de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurii.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% 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.

Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 1

UTR=VPr partial

2. REGIMUL ECONOMIC: pentru UTR=VPr partial

Destinația zonei: Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

CARACTERUL ZONEI :

Zona cuprinde:

(a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.,

- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.
Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.
Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
 - (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
 - (c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
 - (d) construcții subterane;
 - (e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.
- Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

3. REGIMUL TEHNIC: pentru UTR=VPr parțial REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

Nu e cazul

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Nu e cazul.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Nu e cazul.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR
Zonile vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.
Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI
Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 0%

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

C.U.T. Maxim = 0

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

4.1 În baza H.C.L. nr. 579/2018 se modifica parțial și completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca" aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

NOTA:

Se solicita certificat de urbanism de informare.

Conform Plan reglementari aferent PUG 2014, imobilul este situat preponderent în UTR=UEc și parțial în UTR=VPr.

4.2 Conf. Conditionari primare a prezentului RLU aferent UTR=UEc "In toate cazurile se va aplica o procedura de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare."

Conf. Conditionari primare a prezentului RLU aferent UTR=VPr "Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte. Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații."

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **INFORMARE** -vezi pct. 4

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

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

PRIMAR
Elinor Bogdan
MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA
154
ARHITECT-SEF
Daniei Pop
CONSILIUL CLUJ

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca
DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Consilier:
Dorin Bivolaru



Redactat: 24.08.2020, numar exemplare: 2

Achitat taxa de: 14,00 lei, conform Chitanței nr 2225831 din 21.08.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 03.09.2020.

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____

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

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct.

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 398123 din 23.12.2013

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4493 din 23.12.2013

în scopul: construire locuință familială, împreună cu proprietate

Ca urmare a Cererii adresate de MIRIA KIAN cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, e-mail _____ înregistrată la nr. 398123 din 26.11.2013,

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Cale Turzii, nr. 188B, număr CF 287782, număr topograficadastral 287782, sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, fază PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009/
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 în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: arabil

UTR=CM3 - parțial

DESTINAȚIA ZONEI: zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir) activități productive mici, nepoluante și locuințe, cu regim de înălțime maxim P+3E.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, experțură, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale colective și personale, comerț cu amănuntul, depozite mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele etc., loisir și sport în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, locuințe cu parter obișnuit și locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune. Orice intervenție în zonele protejate vor respecta prevederile legii, pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificării suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100 m. În cazul unor clădiri înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact al noii volumetrii din punct de co-vizibilitate cu silueta Cetății Clujului.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: construcții provizorii de orice natură, activități productive poluante; depozite en-gros, stații de întreținere auto, crățătorii chimice, depozitarea de materiale refofosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasamente de natură să afecteze spațiile publice și construcțiile învecinate.

UTR=V5 - parțial

DESTINAȚIA ZONEI conform P.U.G.: culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: conform legilor și normelor în vigoare.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare .
Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.
Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Zona de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L.nr.209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=CM3 - parțial

POT max = 85 % - în zona de ses CUT max = 2,2 mp. ADC/mp. teren , cu excepția funcțiilor publice

POT max = 35 % - în zona de versanți construibili CUT max = 1,0 mp. ADC/mp. teren , cu excepția funcțiilor publice.

POT max = 45 % - în zona de podis CUT max = 1,8 mp. ADC/mp. teren , cu excepția funcțiilor publice
S=4543 mp.

Zonă cu dotare tehnico-edilitară.

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z., pentru construcțiile amplasate pe principalele artere și pentru zona de extindere: în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 m; pentru celelalte categorii de funcțiuni , se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m., în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 m. în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: cu următoarele condiționări sau conform PUZ: - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 m. sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente; clădirile care nu au funcția de instituții , servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; dacă înălțimea clădirii, în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4,0 m. Fac excepție de la această regulă, numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordurile de înălțime a clădirilor pe străzile laterale, conf.art.10; pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20 m. față de aliniamentul la stradă.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR: cu următoarele condiționări sau conform PUZ: - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu; clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipirea de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,0 m. de la aliniament; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m., se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială în regim discontinuu; distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 m, clădirile aparținând altor culte confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar minim 5,0 m.; se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0m. să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala încăperilor; în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: cu următoarele condiționări sau conform PUZ: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: cu următoarele condiționări sau conform PUZ: - parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR : staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: P + 3E. Înălțimea nu va depăși distanța dintre

aliniamente. În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim deferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre alineamente.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform PUZ cu următoarele condiționări: aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor; pentru firme, afișaje și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: conform PUZ cu următoarele condiționări: - toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice. Dată fiind circulația intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor ,eteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inerbate.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform PUZ cu următoarele condiționări: - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte. Se recomandă ca 75% din teraselo neutilizabile și 10 % din teraselo utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginilor oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțime.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI: conform PUZ cu următoarele condiționări: - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 m. și minim 1,8 m înălțime, din care 0,30 m. un soclu opac, dublate de un gard viu.

UTR = V,5 - parțial

POT max și CUT max - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 4 CARACTERISTICILE PARCELEI : conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ : conform studiilor de specialitate avizate conform LEGII;

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 14 ÎMPREJMUIRILE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii

NOTĂ:

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

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

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

Tabelul cu indicatori va conține și modul de calcul al POT și CUT.

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

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

6. În conformitate cu H.C.L.,nr. 360/26.08.2008, în vederea emiterii autorizației de construire pentru amplasamentele care impun regularizare sau trasare de circulații se va întocmi un proces verbal de lucrări în teren, însoțit de documentație foto, cu marcarea limitei terenului alocat pentru regularizarea sau trasarea circulațiilor , față de terenul rămas pentru construire- în prezența reprezentanților Primăriei, a beneficiarului, a proiectantului și a specialistului topometrist care a întocmit documentația de dezmembrare a suprafețelor susmenționate. Totodată se va stabili cota + 0.00 ce va fi luată în considerare ca referință pentru cotele de nivel ale clădirii și ale terenului amenajat, procesul verbal va fi anexat la avizele și acordurile în baza cărora se emite Autorizația de construire.

9. Parcela dvs este situată parțial în parțial în UTR=V5 care are destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică și parțial în UTR=CM3, motiv pentru care, construirea se va face strict în UTR=CM3.

10 În cazul reparcelării se va întocmi studiul de urbanism conform legislației în vigoare, după caz.

11. Dacă se depășesc valorile maxime admise pentru indicii urbanistici POT și CUT, se va elabora P.U.Z., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: construire locuință familială, împrejurire proprietate – vezi Notă

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

D.T.A.G. D.T.A.D. D.T.O.E.

- d) avizole și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:

- Primărie - Direcția tehnică - Serviciul siguranței circulației urbane și rețele edilitare

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|--|

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

d.4) studii de specialitate:

- studiu geotehnic
- documentație topografică însoțită de procesul verbal pentru scopul solicitat

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

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



Secretar,
Aurora Tălmure

Director executiv,
Corina Ciubăr

Achitat taxa de: 49,43 lei, conform Chitanței nr 7.214.873 din 26.11.2013

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 30.12.2013

Șef serviciu,
Sanda Spiridu

Intocmit,

Kudor Maria/28.11.2013

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.

<i>Primar,</i> _____	<i>Secretar,</i> _____
<i>Arhitect-șef,</i> _____	<i>Director executiv,</i> Corina Ciuban
<i>Șef serviciu,</i> _____	

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

CĂTRE
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

OPINIE JURIDICĂ

Ca urmare a Plângerii Prealabile înregistrată sub nr. 512167/06.06.2024, formulată de către Hoda Bogdan Mircea și Hoda Ioan Mircea, ambii cu domiciliul procesual ales la Costăș, Negru și Asociații – Societate Civilă de avocați, la sediul secundar din Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 18, etaj I, Aba Office, prin av. Virginia Florina Negru, prin care solicită revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, cu modificările ulterioare, în ceea ce privește încadrarea în UTR UEc parțial a terenurilor situate în Cluj-Napoca, str. Calea Turzii, nr. 188B, Județul Cluj, înscris în C.F Cluj-Napoca nr. 287782, în suprafață de 4543 mp și Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii, nr. 188, Județul Cluj, înscris în C.F nr. 281102, în suprafață de 800 mp, în sensul revenirii la încadrarea anterioară sau încadrarea acestora în UTR Liu (limitrof) sau în alt UTR care să permită construirea conform dezvoltării zonei fără parcurgerea unei proceduri de urbanizare, cu menținerea suprafeței încadrate în UTR Vpr, vă comunicăm următoarele:

În primul rând considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001 : „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării”.

De asemenea, serviciul juridic, legislație, contracte nu are competență în a analiza oportunitatea solicitărilor din cuprinsul plângerii prealabile, în ceea ce privește modificarea parțială a PUG 2014;

Reglementarea urbanistică a parcelelor înscrise în C.F nr. 287782 și C.F nr. 281102 a fost instituită de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare,...etc prevăzută de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor

putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

Cu privire la celelalte aspecte invocate în cuprinsul plângerii prealabile, considerăm că revine compartimentului de specialitate competența de a răspunde punctual la acestea.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN

Consilier Juridic,
Luiza M. Gogozan