

1-42 prag

49 / 29.08.2024

Eh.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de
FLORE FLORIN IOAN, MUREȘAN ADONIS MAXIMILIAN și
ENESCU DAN CONSTATIN înregistrată sub nr. 568360 din 4.07.2024

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 568360 din 4.07.2024 dl. Floare Florin -Ioan și coproprietarii solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin nr.cadastral 298083 din UTR = AL - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, în UTR = ULiu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban pentru a permite executarea lucrărilor de construire imobile rezidențiale. 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 terenul a fost încadrat în :

- parțial în UTR L3c subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în noile extinderi unde construirea de locuințe era condiționată de elaborarea unui P.U.Z.
- parțial în UTR V7 păduri și plantații forestiere de protecție a versanților unde construirea de locuințe era interzisă
- parțial în Ex1 – zona rezervată pentru traseul arterei ocolitoare pentru traficul de transit unde construirea de locuințe era interzisă

Potrivit PUG 1999 zona Ex1 era propusă pentru traseul viitoarei artere ocolitoare a municipiului și care urma a fi stabilită prin studii de specialitate, fiind formată dintr-o fâșie de teren de 100 m lățime, situată la sud de Cluj-Napoca în lungul limitei teritoriului administrativ al municipiului și în proximitatea lizierei de nord a pădurii Făget. Până la aprobarea studiilor de specialitate, se interzicea realizarea oricărei construcții definitive pe traseele viitoarei artere ocolitoare pentru traficul de tranzit.

Deci potrivit reglementărilor PUG 1999 construirea de locuințe pentru această zonă era parțial restricționată și parțial condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Pentru

Pentru imobilele reclamanților nu a fost aprobat nici un studiu de urbanism Plan Urbanistic Zonal în baza PUG 1999.

Potrivit PUG 2014 terenul petenților este fost încadrat în UTR AL - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi.

„Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind „Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-Napoca” și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu-Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important prin:

- asigurarea producției de aer proaspăt, controlul curenților de aer, reglarea vitezei vântului;
- reducerea, minimizarea eroziunilor și fixarea solului;
- constituie coridoare ecologice și fac parte dintr-un concept integrat de conservare a mediului în oraș și împrejurimile sale.

Ținând cont că teritoriul intravilan cuprinde suprafețe suficiente pentru dezvoltare, nu există nici o motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții”.

Livezile sunt, cf. RLU aferent PUG 2014 „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii”.

Prin Avizul de Mediu nr. 4 – NV6 din 07.06.2012, emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca, se precizează că: „emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere (...) protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea”.

La actualizarea PUG în 2014 s-a ținut cont că această zonă nu este viabilizată, nici nu este ocupat cu funcțiuni urbane pentru a putea fi definit ca zonă de urbanizare pentru construirea de imobile rezidențiale.

În acest sens pentru imobilele situate în UTR AL - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, așa cum sunt încadrate și terenurile petenților, Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat prin H.C.L nr. 493/2014 stipulează „Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.”.

Terenul reclamanților, având categoria de folosință livadă, în suprafață de aproximativ 1 ha (S = 9.038 mp), se prezintă ca un teren neurbanizat. Este falsă afirmația potrivit căreia zona este construită și urbanizată, primul ansamblu de locuințe fiind poziționat la o distanță de circa 1 km fiind dezvoltat de-a lungul unei artere de circulație existentă. Această zonă a fost construită ca urmare a aprobării unui studiu de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, pe vechiul regulament. În concluzie nu poate fi făcută o analogie între terenul petenților și P.U.Z str. Borhanciului pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime.

În concluzie dacă un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anume destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății sau cu încălcarea vreunui drept asupra acestuia.

De asemenea faptul că la ora actuală nu există livezi productive nu este un argument pentru modificarea încadrării urbanistice a terenului.

Chiar dacă fostele plantații pomicole au fost lăsate să se deterioreze, nu e un impediment pentru a utiliza terenul cu destinația agricolă pe care acesta o are.

Deteriorarea livezilor nu justifică schimbarea încadrării funcționale din destinație agricolă în UTR ULiu (zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), nici nu poate obliga autoritatea să adopte o hotărâre în acest sens. Orice plantații pomicole pot fi înlocuite cu alte plantații pomicole.

De asemenea potrivit extrasului de carte funciară petenții au achiziționat terenul în anul 2015 (dl. Flore Florin Ioan) și abia în anul 2018 ceilalți coproprietari (dl. Mureșan Adonis Maximilian și fam. Enescu), la data achiziționării terenului de ultimii proprietari fiind deja în vigoare prevederile PUG 2014 de mai bine de 4 ani. .

Considerăm că argumentul potrivit căreia petenții au achiziționat terenul antemenționat în considerarea certificatului de urbanism nr. 3188 din 12.08.2014 este unul nefondat, raportat la data achiziționării acestuia de către ultimii proprietari.

Totodată diligențele unei achiziții imobiliare implică un minim de cercetare a situației urbanistice, sens în care se putea solicita un certificat de urbanism actual care să le indice încadrarea urbanistică și implicațiile unei astfel de încadrări existente în PUG, cu atât mai mult că demersurile pentru actualizarea PUG 2014 au început încă din anul 2010 fiind amplu mediatizate .

Astfel pentru aprobarea PUG-ului Primăria a organizat informarea și consultarea cetățenilor municipiului și a factorilor interesați privitor la actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, începând cu anul 2010 având loc dezbateri sau anunțuri în presa locală sau siteul instituției.

De asemenea au fost înregistrate solicitări ale cetățenilor prin care aceștia și-au exprimat dorința ca terenurile pe care le dețin să fie introduse în intravilan sau să le fie schimbată încadrarea

funcțională astfel încât să poată construi, solicitări care au fost transmise de Direcția Urbanism proiectantului, începând cu 24.02.2010.

Proiectul – parte scrisă și parte desenată – a fost postat pe site-ul primăriei pentru consultarea publicului din 09.01.2012 și a fost actualizat succesiv până în decembrie 2014.

Ședința de dezbateră publică a alternativei finale și a raportului de mediu a avut loc în 07.03.2012.

Reținând aspectele menționate mai sus considerăm că petenții au achiziționat terenul în cunoștință de cauză.

Potrivit art. 555 din codul civil alin. 1 „Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.”

Încadrarea urbanistică a terenului, înscris în CF nr. 298083, s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

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

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

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 prelabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela identificată prin nr.cadastral 298083 proprietatea solicitanților.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

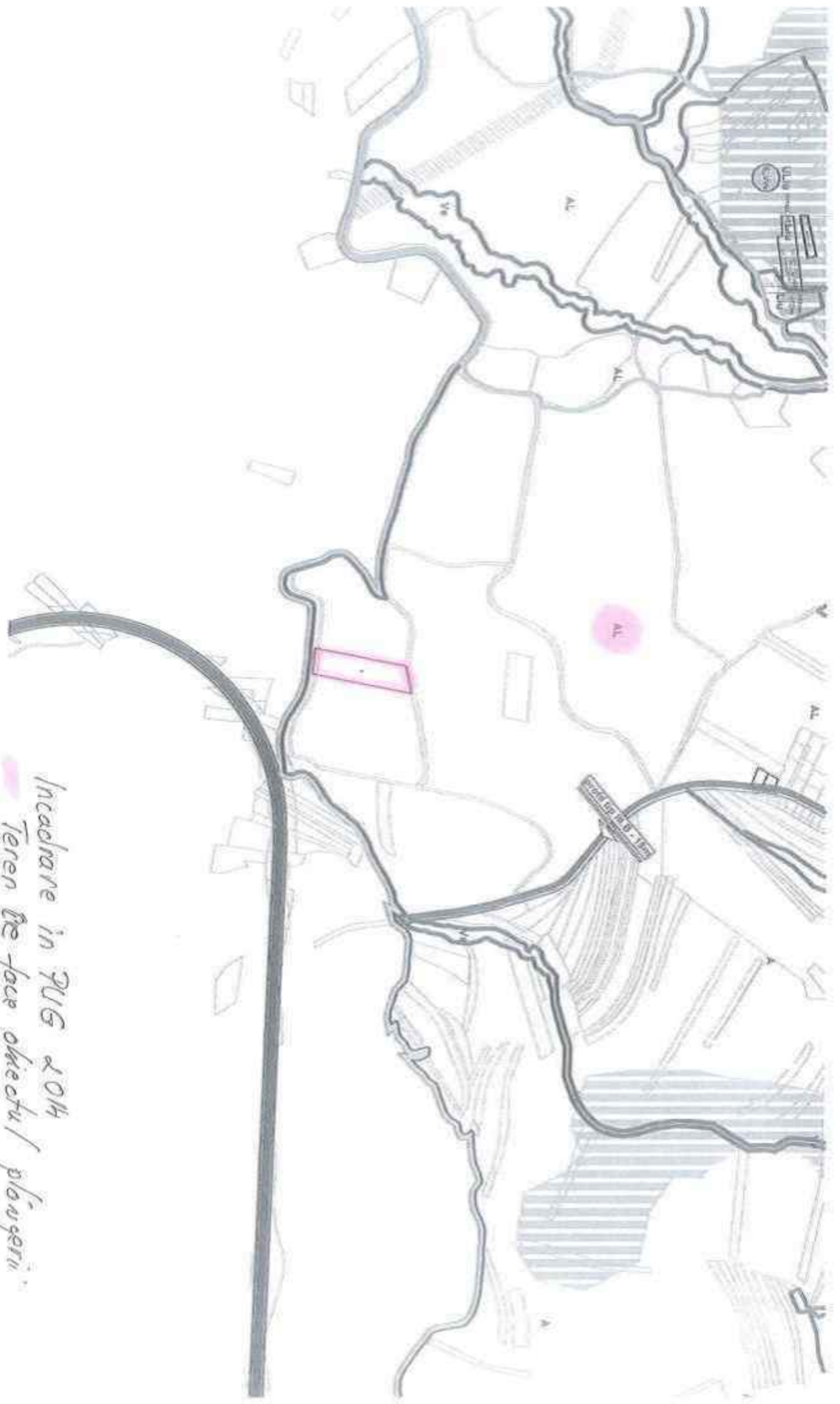


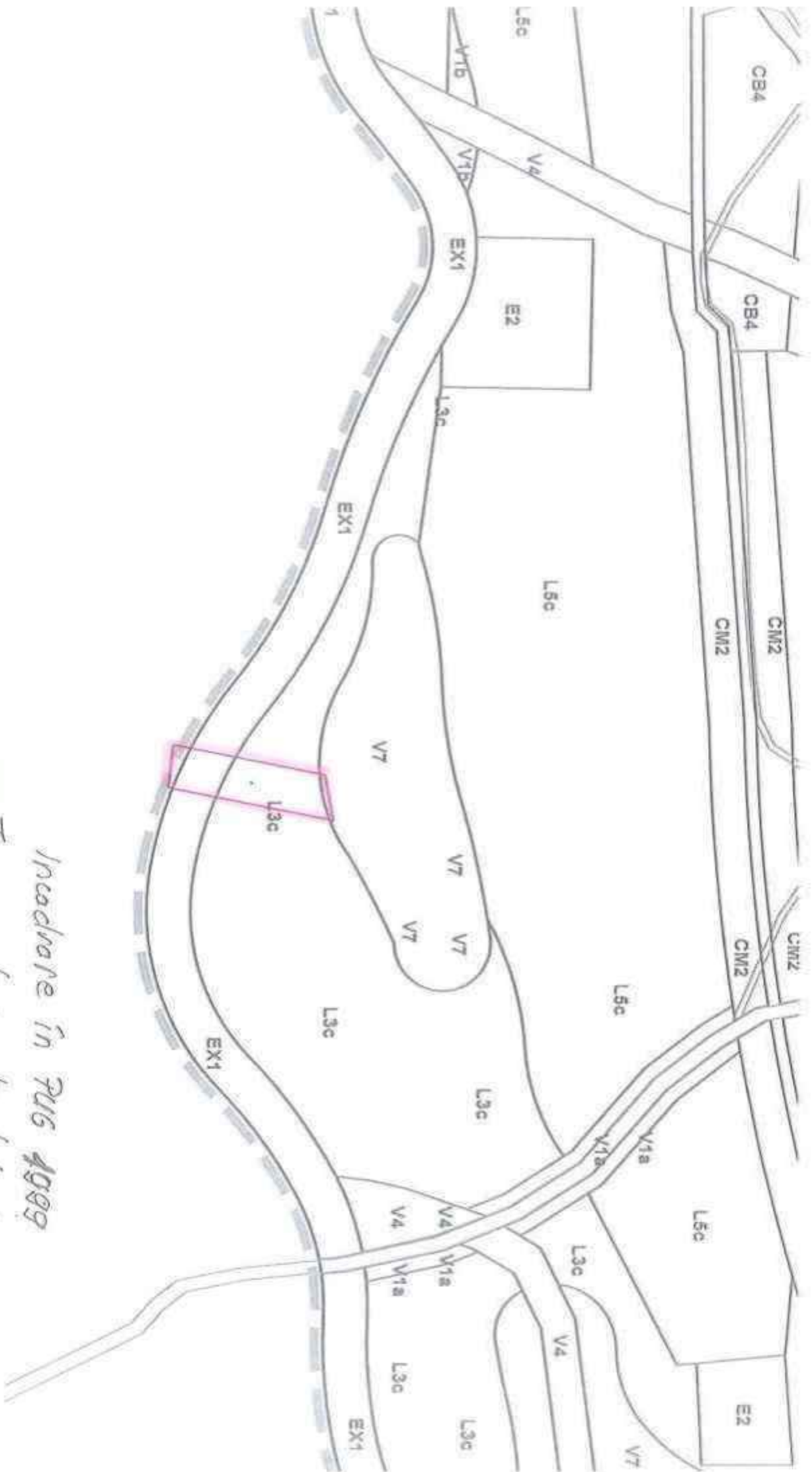
Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. Lec. Consilier Cristina Bartha



Incahnare in PUG 2014
Teren pe face obiectiv / plangerii





Incadrare în rug 400g

Ten ce face obiectul plângerii

03.07.2024

SFERLE CIOCIAN

Societate Civilă de Avocați
Attorneys at Law



Cluj-Napoca 02.07.2024

43

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA -
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM/DIRECȚIA URBANISM/SERVICIUL URBANISM,
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, EMIL BOG,
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ,**

Subsemnații,

FLORE FLORIN - IOAN, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
identificat cu CI seria _____ având CNP _____,

MUREȘAN ADONIS - MAXIMILIAN, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj, identificat cu CI seria _____, având CNP _____

ENESCU DAN-CONSTANTIN, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj, identificat cu CI seria _____, având CNP _____

toți reprezentați de SCA Sferle&Ciocian, prin avocat Ioana Ciocian și avocat Salomir
Mircea, cu sediul ales pentru comunicarea actelor în Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42,
în temeiul art. 1 și 7 din Legea nr. 554/2004, formulăm prezenta:

PROCEDURĂ ADMINISTRATIVĂ PREALABILĂ

prin care va solicităm să dispuneți:

1. Revocarea în parte a UTR din HCL nr. 493/2014 aferentă PUG Cluj-Napoca
modificată prin HCL nr. 579/2018, care încadrează imobilul subsemnaților înscris
în CF nr. 298083, nr. topo. 298083, în suprafață de 9038 mp în UTR AL și emiterea
unei noi HCL prin care să încadrați imobilul antementionat în reglementarea
urbanistică aferentă UTR Uliu (L3c vechi).

2. Revocarea interdicției de urbanizare din cuprinsul RLU al UTR AL din
conținutul HCL 493/2014, pentru imobilul subsemnaților înscris în CF nr. 298083,

SFERLE&CIOCIAN - SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

400439, CLUJ-NAPOCA STR. ARTELOR NR.42, JUD. CLUJ

telefon: 0264-44.12.08, fax: 0264-44.12.09

email: office@ps-lawyers.ro

nr. topo. 298083, în suprafață de 9038 mp în UTR AL, respectiv înscrierea posibilității de urbanizare conform cu destinația deja inițiată în zonă, în regim de construire de imobile de locuit, conform cu UTR Uliu, în baza unei documentații PUZ.

pentru următoarele:

MOTIVE

Subsemnatul suntem proprietarul imobilului teren, situat în intravilanul mun. Cluj- Napoca, înscrisă în CF nr. 298083 nr. topo. 298083, în suprafață de 9.038 mp.

Am achiziționat imobilul antemenționat în considerarea Certificatului de Urbanism nr. 3188 din 12.08.2014 emis de către Primarul mun. Cluj-Napoca, înscris administrativ care permitea urbanizarea și construirea de locuințe individuale și colective mici cu un nivel de înălțime de maximum P+2E în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Așa cum rezultă din CU antemenționat, imobilul subsemnatului era încadrat pe vechiul PUG în UTR aferent L3c (actualul UTR - Uliu) și care permitea realizarea de construcții cu regim de înălțime P+2 niveluri.

Ulterior achiziției, respectiv după aprobarea HCL 493/2014 - a cărei revocare o solicităm, sau pentru care solicităm modificarea RLU al UTR AL, în sensul construirii de imobile în același regim inițial, conform Certificatului de Urbanism nr. 1276 din 04.06.2024 emis de Primarul mun. Cluj-Napoca în scopul informării, același imobil teren al subsemnatului, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 298083 nr. topo. 298083, în suprafață de 9.038 mp apare ca fiind încadrat într-o nouă reglementare urbanistică restrictivă, respectiv UTR AL - Livezi - cu interdicția definitivă de urbanizare și construire.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca adoptat prin HCL 493/2014 și modificat prin HCL nr. 579/2019, instituția dvs. a încadrat imobilul subsemnatului într-o reglementare urbanistică ce nu permite urbanizarea și construirea, fiind instituite interdicții absolute, cu excepția așezămintelor agricole. Această restricție a fost instituită pe zona imobilului subsemnatului, deși nu există la acest moment rațiuni de ordin urbanistic sau de oportunitate care să justifice trecerea imobilului în noua reglementare UTR AL - Livezi. Dimpotrivă, atât specificul zonei Borhanci, cât și construcțiile deja inițiate în zonă și alte proiecte avute în vedere, inclusiv de Dvss, dovedesc greșita încadrare a terenului nostru într-un UTR arabil, cu interdicțiile aferente.

Cu alte cuvinte, în baza documentației PUG adoptată prin HCL 493/2014 - a cărei revocare o solicităm prin prezenta, s-a dispus în mod eronat și fără a se avea în vedere destinația reală a zonei în care se află imobilul, încadrarea urbanistică a acestuia într-un UTR care implica interdicția definitivă de urbanizare în sensul și direcția urbanistică a municipiului, astfel cum deja acestea au început să fie implementate și previzionate.

Așa cum rezultă din încadrarea acestei parcele, subsemnatului îmi este interzis, în mod definitiv, să realizez demersurile administrative de urbanizare a acestui imobil teren prin PUZ - *singurele funcțiuni și utilizări permise fiind cele privind exploatarea pomicolă sau de livezi, respectiv construirea de anexe gospodărești pe 5% din suprafața terenului care să deservescă această activitate de exploatare agricolă.*

Or, zona în care este poziționat imobilul subsemnatului este o zonă construită. Reglementarea cuprinsă în UTR AL nu este aplicabilă imobilului nostru. În zonă nu există livezi productive aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii și care justifice producția pomicolă sau orice formă de agricultură productivă, cu atât mai puțin alimentarea de piețe agroalimentare din producția proprie. Zona imobilului nostru, chiar dacă inițial - aproximativ de 50 de ani - era o zonă agricolă, a pierdut acest specific productiv, în cauza fiind vorba de așezăminte dezafectate și neproductive, contrar celor cuprinse în definițiile UTR AL, cum este în prezent PUG Cluj.

Așa cum poate fi verificat la fața locului nu există criterii economice și ecologice care *"impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole"*.

Așa cum vom indica în cele ce urmează, destinația pe care instituția dvs. o apreciază ca fiind aplicabilă astăzi parcelei subsemnatului NU a fost cu destinația de arabil/livezi nici măcar pentru perioada de timp cuprinsă între valabilitatea vechiului și noului PUG al mun. Cluj-Napoca (1999 - 2014).

Pentru zona în care este încadrată parcela subsemnatului, viziunea PUG 1999 a fost aceea de a urbaniza o fostă zonă pomicolă neproductivă, cu atât mai puțin în actualul PUG destinația nu este cea din UTR AL, atâta timp cât orașul este într-o perpetua dezvoltare.

A veni ulterior și a bloca un imobil aflat în zona urbanizată a municipiului, sub pretextul "protecției" spațiilor destinate producției pomicole, este o dovadă clară de exces de putere în sensul prevăzut de art. 2 lit. n) din Legea nr. 554/2004: *"exces de putere - exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor;"*

În realitate, zona în care este situat imobilul subsemnatului este o zonă construibilă și urbanizabilă așa cum a fost în mod corect stabilită prin reglementarea anterioară a vechiului PUG prin implementarea UTR aferent I3c, respectiv actualul UTR ULiu.

În mod evident, destinația de exploatarea pomicolă și de livezi este mult desuetă, fapt stabilit prin vechea documentație urbanistică PUG aplicabilă la nivel de municipiu. A veni ulterior și a bloca/expropria mascat un imobil teren, printr-o reglementare urbanistică desuetă, echivalează cu un abuz de putere al autorității publice conform prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

La fața locului nu există livezi productive, fapt ce va fi putea fi constatat cu ușurință printr-o expertiză judiciară în specialitatea urbanism și amenajarea teritoriului, în situația în care vom fi obligați să ne adresăm instanțelor de judecată. Cu

toate acestea, data fiind realitatea evidentă a urbanizării municipiului, vă solicităm să îndreptați prezentul neajuns în baza procedurilor administrative care vă permit să constatați cele reclamate de subsemnații.

O dovadă singulară a faptului că zona este una construită este dată, de exemplu, de aprobarea de către dvs. a HCL nr. 198/2016 al mun. Cluj-Napoca de aprobare al PUZ Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime și ulterior emiterea, cu titlu de exemplu, a A.C. nr. 1307 din 05.08.2016.

Astfel, în apropiere de terenul subsemnaților a fost anterior elaborat un PUZ de construire în UTR aferent Liu-a care stabilește regulile de urbanism aplicabile zonei - exact corespondentul reglementării urbanistice din PUG 1999 recunoscut parcelei subsemnatului aferent UTR L3c. În acest moment, chiar și această zonă urbanizată deja, apare în cuprinsul PUG ca fiind AL. Este evidentă însă eroare de reglementare, sau instituirea interdicției de urbanizare conform cu destinația din vechiul PUG, pentru întreaga zonă.

Situația contradictorie rezultă din situația existentă la fața locului și cuprinsul Certificatelor de urbanism nr. 1276/04.06.2024 și nr. 3188/12.08.2014 pe care ați înțeles să îl emiteți în baza PUG. Ca și element care plasează reglementarea PUG 2014 în sfera nelegalității, stă vechea prevedere UTR aferentă UTR L3c care reglementată prin PUG anterior, din 1999, când construirea era posibilă prin realizarea unei documentații PUZ - dovadă fiind PUZ-urile aprobate în zonă și construcțiile deja executate în vecinătatea parcelei subsemnatului, toate aprobate de către instituțiile dvs.

Conform tuturor principiilor reglementate de prevederile Legii 350/2001, PUG al municipiului ar fi trebuit ca, în baza unei reale cercetări a fiecărei situații urbanistice în parte, să se dispună instituirea de UTR-uri conform cu cele existente la fața locului - în speța de față menținerea posibilității de urbanizare și construire conform vechii reglementări PUG ce reglementa parcela noastră ca fiind construibilă conform UTR - L3c (actualul UTR - ULi). Într-o variantă alternativă, în măsura în care nu veți înțelege să dispuneți înlocuirea UTR AL cu UTR ULi - sub aspectul procedurilor de modificare ale PUG - vă solicităm să dispuneți adoptarea unei Hotărâri de consiliu care să excludă din cuprinsul RLU al UTR AL a interdicției și limitării construcțiilor, doar pentru cele arabile. În cuprinsul RLU va trebui să fie precizată posibilitatea de urbanizare conform UTR inițial aparținând PUG 1999, urmând ca apoi, tot dvs., ca autorități, să puteți aprecia cu adevărat realitatea urbanistică a dezvoltării municipiului.

În prezent însă, procedura de adoptare și însușire a PUG, separat de faptul că denotă doar poziția de exces de putere în sensul Legii, denotă și modalitatea precară în care elaboratorul PUG a înțeles să reglementeze prin noul PUG zone nestudiat îndeaproape, pentru aplicarea criteriilor de delimitare UTR-urilor în funcție de proprietate și în funcție de ceea ce anterior s-a reglementat anterior (în speța UTR L3c - zonă construibilă).

Din acest punct de vedere nici măcar oportunitatea permisă de lege nu este în sprijinul dvs. Instituția dvs. este cea în culpă, oportunitatea neavând niciun fel de suport legal având în vedere încălcarea tuturor condițiilor elaborării unei documentații PUG - în baza Ordinului nr. 13/1999 și a prevederilor Legii nr. 350/2001.

Situația urbanistică pe care ați creat-o în mod artificial contrazice definiției UTR regăsită în Anexa nr. 2 din Legea nr. 350/2001 - **Unitate teritorială de referință (UTR):**

*"subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitază, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, **evoluție istorică unitară** într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similare."*

Instituția dvs. a reglementat anterior parcela subsemnatului ca fiind construibilă, regăsindu-se conform PUG 1999 în UTR L3c - actualul UTR ULiu din PUG 2014.

Reamintim faptul că UTR L3c din PUG 1999 este corespondentul de astăzi al UTR ULiu din PUG 2014.

Astfel, așa cum rezultă din regulamentul de urbanism aplicabil ULiu aprobat prin PUG 2014, caracterul zonei este reprezentat de:

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

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

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

Cu alte cuvinte, astăzi, subsemnatului trebuie să mi se recunoască dreptul de a urbaniza zona în care se află imobilul antementionat. Pentru a ajunge la această realitate, instituțiile dvs. sunt obligate să 1) revoce prevederea din PUG 2014 care încadrează imobilul meu în UTR AL și să emită o nouă hotărâre care să încadreze imobilul în UTR ULiu (corespondentul vechiului UTR L3c recunoscut) sau să 2) revoce prevederea din RLU a UTR AL din PUG 2014 care instituie interdicția definitivă de urbanizare și construire (AL - Secțiunea I, pct. A. Condiționări primare care interzice urbanizarea acestor categorii de terenuri) și permisiunea inițierii de documentații de urbanism care să implementeze în zonă imobile aferente locuinți, conform cu UTR al PUG 1999.

În acest moment însă, reglementarea unei interdicții absolute de urbanizare și construire printr-o anumită reglementare urbanistică, în speța de față prin RLU aferent UTR AL, este complet nelegală - *cu atât mai mult cu cât se poate constata și dovedi la fața locului faptul destinația efectivă a zonei nu este cea de livezi sau de producție pomicolă.*

Instituirea în prezent a interdicției definitive de a construi - drept recunoscut anterior prin UTR L3c - prin implementarea unei reglementări urbanistice desuete - care introduce o destinație de exploatare agricolă în intravilan - este contrară evoluției istorice și omogene a teritoriului.

În realitate, nu există nicio justificare legală și urbanistică pentru menținerea parcelei vizate în UTR AL (livezi) având în vedere inexistența efectivă a funcțiunii de livezi productive. Faptul că elaboratorul PUG nu a fost capabil să țină pasul cu realitățile urbanistice ale zonelor limitrofe ale

SPERLE&CIOCIAN - SOCIETATE CIVILA DE AVOCATI

400439, CLUJ-NAPOCA STR. ARTELOR NR.42, JUD. CLUJ

telefon: 0264-44.12.08, fax: 0264-44.12.09

email: office@ps-lawyers.ro

municipiului nu poate atrage automat încălcarea dreptului de proprietate și exercitarea liberă a prerogativelor dreptului de proprietate - *cu atât mai mult cu cât prin PUG 2014 trebuia doar menținută funcțiunea existentă anterior și reglementată de PUG 1999.*

Modul în care instituția dvs. a adoptat PUG 2014 scoate în evidență modalitatea precară și contradictorie în care ați înțeles să reglementați zonele limitrofe ale municipiului - *fără a ține cont de realitatea de la fața locului.*

Se aduce atingere dreptului de proprietate și liberă folosință asupra parcelei subsemnatului în raport cu faptul că parcelele din vecinătate sunt deja urbanizate și construite. Astfel, încadrarea actuală a parcelei încalcă prevederile Legii nr. 350/2001. Această reglementare legală stabilește în mod imperativ în sarcina dvs. obligația de a avea în vedere delimitarea impusă de regimul juridic al imobilelor în zonă, folosința actuală a terenurilor și construcțiilor în zonă dar și omogenitatea funcțională a zonei deja construite.

Alături de elementele tehnice și urbanistice indicate anterior, astfel cum sunt cuprinse în dispozițiile Legii nr. 350/2001 și în Ordinul nr. 13/1999, vă solicităm să mai aveți în vedere și următoarele aspecte referitoare la dreptul meu de proprietate - *drept care la acest moment este suprimat prin încadrarea greșită a parcelei și impunerea cu abuz de drept a unei interdicții definitive de urbanizare și construire.*

Condiționarea și restricționarea, sub orice fel, a exploatării dreptului nostru de proprietate este o ingerință conform Protocolului nr. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Acest *modus operandi* a fost sancționat atât de instanțele de judecată dar și de către Curtea Europeană a Dreptului Omului.

Ingerința la care facem referire este cea referitoare la menținerea parcelei în în reglementarea UTR AL deși funcțiunea și destinația parcelelor nu este cea de livezi - *zona este destinată urbanizării conform reglementării anterioare UTR L3c, actuala UTR ULiu.*

Consecutiv acestei imposibilități de urbanizare - *la care dvs. contribuiți prin emiterea CU de informare nr. 1276/04.06.2024 - subsemnatul sunt pus în situația de a nu putea urbaniza parcela astfel cum este destinația faptică și realitatea de la fața locului.*

Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate cuprinde două atribute: 1) exercitarea dreptului de proprietate de către titularul acestui drept și 2) interzicerea oricărei autorități în afectarea acestei exclusivități. Reglementarea aplicabilă în acest moment parcelei duce la încălcarea prerogativelor dreptului de proprietate - **instituirea unui regim juridic legal care încalcă dreptul de a urbaniza și ulterior de a o construi prin obținerea autorizațiilor de construire.**

Reglementarea actuală aplicabilă zonei de amplasament stabilește imposibilitatea definitivă de urbanizare, deși menținerea parcelelor în UTR AL nu are nicio logică - neexistând livezi productive în "apropierea" municipiului care justifice menținerea acestei interdicții totale.

Atragem atenția asupra practicii CEDO care a sancționat în nenumărate rânduri statele membre care au încălcat - prin acest *modus operandi* - dreptul de proprietate al cetățenilor. Practic acțiunea dvs. de a institui o interdicție totală de a construi asupra unui imobil construibil și față de

care, anterior, ați permis urbanizarea prin PUZ și construirea, reprezintă o veritabilă expropriere mascată.

Am demonstrat anterior faptul că, într-o situație similară, în vecinătate, ați emis HCL nr. 198/2016 de aprobare a PUZ Borhanciului - pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime și ulterior emiterea AC nr. 1307 din 05.08.2016.

Astfel, zona reglementată conform PUZ antemenționat propune stabilirea de noi funcțiuni și reglementări de urbanism aferente UTR Liu-a - *exact aceeași reglementare urbanistică recunoscută subsemnatului prin PUG 1999 deșimilită la acea vreme UTR L3c și regăsită în CU nr. 3188 din 12.08.2014.*

Prin acest modus operandi instituția dvs. tratează în mod diametral opus doi subiecți de drept care se află, paradoxal, în aceeași situație juridică.

Dvs. vă revine responsabilitatea stabilită prin Protocolul nr. 1 numărul din CEDO și anume respectarea dreptului la proprietate și obligația de abținere de la orice acțiune care ar duce la încălcarea dreptului de proprietate al cetățenilor pe care îi reprezentați. La acest moment, însă, reglementarea impusă de dvs. prin solicitarea unor condiții imposibil de îndeplinit de subsemnatul duce tocmai la încălcarea acestor obligații.

Raportat la aceste toate argumentele invocate anterior, instituția dvs. nu dispune nici măcar de marja de oportunitate permisă de lege cât timp nu ni se recunoaște, cu exces de putere, reglementarea corectă conform realității din teren.

Cu privire la culpa dvs. - în calitate de autoritate abilitată cu competență în domeniul urbanismului susținem următoarele:

- Instituția dvs în calitate de autoritate publică emitentă a PUG 2014 este responsabilă de consecințele juridice ale încălcării exercitării libere a drepturilor de proprietate conform Constituției României și al Protocolului nr. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.
- Instituția dvs. are prerogativa legală și libertatea de a corecta și actualiza, pe cale administrativă, documentația PUG 2014 prin 1) revocarea prevederii din PUG 2014 care încadrează imobilul meu în UTR AL și să emită o nouă hotărâre care să încadreze, în mod corect, imobilul subsemnatului în UTR ULiu (corespondentul vechiului L3c) sau prin 2) revocarea prevederii RLU al UTR AL din PUG 2014 care instituie interdicția definitivă de urbanizare și construire (RLU aferent UTR AL - Secțiunea 1, pct. A. Condiționări primare - care interzice urbanizarea acestor categorii de terenuri).

În consecință solicităm, la acest moment, rectificarea prezente situații în următoarele condiții:

1. Revocarea prevederii din HCL 493/2014 modificată prin HCL nr. 579/2018, aferentă PUG Cluj-Napoca care încadrează parcela subsemnatului înscrisă în CF nr. 298083, nr. topo. 298083, în suprafață de 9038 mp în UTR AL - Livezi - și emiterea unei noi HCL prin care să încadrați imobilul antementionat în reglementarea urbanistică aferentă UTR Uliu (L3c vechi), sau

2. Revocarea interdicției de urbanizare din cuprinsul RLU al UTR AL din conținutul HCL 493/2014, pentru imobilul subsemnatilor înscris în CF nr. 298083, nr. topo. 298083, în suprafață de 9038 mp în UTR AL, respectiv înscrierea posibilității de urbanizare conform cu destinația deja inițiată în zona, în regim de construire de imobile de locuit, conform cu UTR Uliu, în baza unei documentații PUZ..

În cazul în care veți înțelege să depășiți termenul legal, sau să ne răspundeți negativ, subsemnatul vă informez că urmează să ne adresăm instanțelor judecătorești competente, cu solicitarea recunoașterii drepturilor noastre inclusiv cheltuielile de judecată aferente.

Anexăm prezentei: Împuternicire avocațială; planșe foto; CF nr. 298083 Cluj, CU nr. 3188/12.08.2014; CU de informare nr. 1276/04.062.2024 și documentația tehnică; HCL nr. 198/2016 de aprobare PUZ Borhanciului.

Cu stimă,

FLORE FLORIN - IOAN

MUREȘAN ADONIS - MAXIMILIAN

ENESCU DAN CONSTANTIN

prin avocați, Ioana Ciocian și Mircea Salamir

02.07.2024



SFERLE CIOCIAN

Societate Civilă de Avocați
Asistență Juridică

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

CJ/0974353/02.07.2024

SFERLE & CIOCIAN – Societate civilă de avocați, prin avocat coordonator CIOCIAN IOANA și avocat SALOMIR MIRCEA - avocați în Baroul Cluj, se împuternicește de către clienții FLORE FLORIN-IOAN, MURESAN ADONIS-MAXIMILIAN, ENESCU DAN-CONSTANTIN în baza contractului de asistență juridică să exercite următoarele activități:

-formulare, semnare, expediere PLANGERE ADMINISTRATIVA PREALABILA impotriva HCL nr. 493/2014 aferent PUG CLUJ-NAPOCA.

-asistare și reprezentare în fața tuturor persoanelor fizice și juridice în vederea îndeplinirii prezentului mandat.

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI

**)prin avocat,

Atest identitatea partilor, continutul si data

contractului de asistenta juridica in baza

caruia s-a eliberat imputernicirea

(semnatura și stampila)



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1276 din 07.10.2024

În scopul: **INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de **FLORE FLORIN-IOAN**, cu domiciliul în județul **CLUJ**, municipiul **Cluj-Napoca**, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **494893/431** din **29/05/2024**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **CLUJ**, municipiul **CLUJ-NAPOCA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **zona vest str. Borzanciului**, nr. **FN**, bl. -, se. -, et. -, ap. -, satul identificat prin **CARTEA FUNCIARĂ 298083, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 298083**,

În teinejul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG, aprobată prin hotărârea consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. **493/22.12.2014**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

Imobil în coproprietate privată.

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

Serviciuti de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții :

- parțial zonă cu risc mediu / mare de alunecări de teren (documentații geotehnice conf. NP 074-2007 = studii de stabilitate generală)

- parțial zonă cu risc mare / foarte mare de teren (expertiza geotehnică pe un teritoriu determinat de expert)

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren categoria de folosință livada

Destinația: **AL**, ZONA TERENURILOR SI UNITATILOR AGRICOLE SITUATE IN INTRAVILAN - LIVEZI

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

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

AL

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construcții.

Criterii economice și ecologice impusă păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pârâie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

14. ÎMPREJMUIRI

În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Livezi, pepiniere:

P.O.T max = 0% ;

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole:

P.O.T. max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Livezi, pepiniere:

C.U.T. max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

4. REGIM ACTUALIZARE:

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

Nota: se solicita emiterea unui certificat de urbanism în scopul "Informare"


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

"INFORMARE"

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

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

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Adina Claudia Tomi


SECRETAR GENERAL,
Aurora Rogea

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban


Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 98 lei, conform Chitanței nr. 8569979 din 29/05/2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 02 / 06 / 2024

Documentatie pentru obtinerea

Certificatului de urbanism
pentru
INFORMARE

Cluj-Napoca, CF 298083, jud. Cluj

Beneficiari: Flore Florin Ioan si asociatii

Proiectant S.C.BUILDING CONSULTING EXPERT SRL

Simbol proiect: 19/2024

Faza proiect: CU



Cluj-Napoca
Mai 2024

BORDEROU

Denumirea obiectivului: **INFORMARE**

Beneficiari: **Flore Florin-Ioan si asociatii**

Amplasament: **Cluj-Napoca, CF 298083**

Proiectant general: **S.C.BUILDING CONSULTING EXPERT SRL**

Numar proiect: **19/2024**

Faza de proiectare: **CU**

A. PIESE SCRISE:

01. Foaie de capăt
02. Borderou
03. Memoriu tehnic
04. Copie CI – beneficiar
05. Extrase C.F.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| A01. Plan de incadrare in PUG | sc. 1: 10 000 |
| A02. Plan situatie existenta | sc. 1: 500 |
| A03. Plan situatie propusa | sc. 1: 500 |



MEMORIU TEHNIC – faza CERTIFICAT DE URBANSIM

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	<i>Informare</i>
Beneficiari:	Flore Florin-Ioan și asociații
Amplasament:	Cluj-Napoca, CF 298083
Proiectant general:	S.C. BUILDING CONSULTING EXPERT SRL
Numar proiect:	19/2024
Faza de proiectare:	CU

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea informării privind posibilitățile de construire în zonă.

II.02. Surse de documentare

Ridicarea topografică și extras CF nr. 298083 aparținând lui Flore Florin-Ioan și asociațiilor.

II.03. Incadrarea în zonă – Amplasament

Incadrare în localitate și zonă:

Terenul și construcția existentă se află în Cluj-Napoca, CF 298083.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.01. Regimul juridic

Terenul cu CF 298083 situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, se află în proprietatea beneficiarilor Flore Florin-Ioan și asociațiilor și are suprafața de 9038 mp.

III.02. Cai de comunicație - accese

Accesul auto și cel pietonal pe teren se realizează de pe un drum situat în partea de sud a terenului.

IV. SITUATIA PROPUSA

IV.01. Elemente de temă

Beneficiarul solicita un certificat de urbanism de informare, privind posibilitatile de construire in zona.

IV.03. Bilant teritorial

Suprafata teren – 9038 mp

Intocmit,

Ing.Pălăcean Dorin






LANIE

ROMANIA

ROM

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

SERIA



CNF

Nume/Nom/Last name

FLORE

Prenume/Prenom/First name

FLORIN-IOAN

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Ser

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca



CJ

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCJEP CLUJ

Valabilitate/Val

23.06.17-20.

NUMER DE SERIE



ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE
 CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 298083 Cluj-Napoca

Nr. cerință: 112387
 Zonă: 26
 Lot: 05
 Anul: 2024

Carte Funciară
 100145711659



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	298083	9.038	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
52932 / 24/04/2013 Act Notarial nr. 154, din 31/01/2013 emis de NOTAR PUBLIC POP SERGIU MIRCEA (act administrativ nr. 24221/28-12-2012 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR; act administrativ nr. 118451/08-04-2013 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE.);	
B2 se notează faptul că imobilul de sub A1 este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parțelar	A1
86237 / 02/06/2015 Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 1861, din 29/05/2015 emis de COSMA LAURA IOANA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 5000/9038 1) FLORE FLORIN IOAN, bun propriu	A1
65748 / 13/04/2018 Act Notarial nr. 1843, din 12/04/2018 emis de Cosma Laura Ioana;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2000/9038 1) ENESCU DAN CONSTANTIN, cas cu 2) ENESCU OANA, ca bun comun în devalmasie	A1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2000/9038 1) MUREȘAN ADONIS-MAXIMILIAN, ca bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

[Handwritten signatures and stamps, including a circular official stamp]

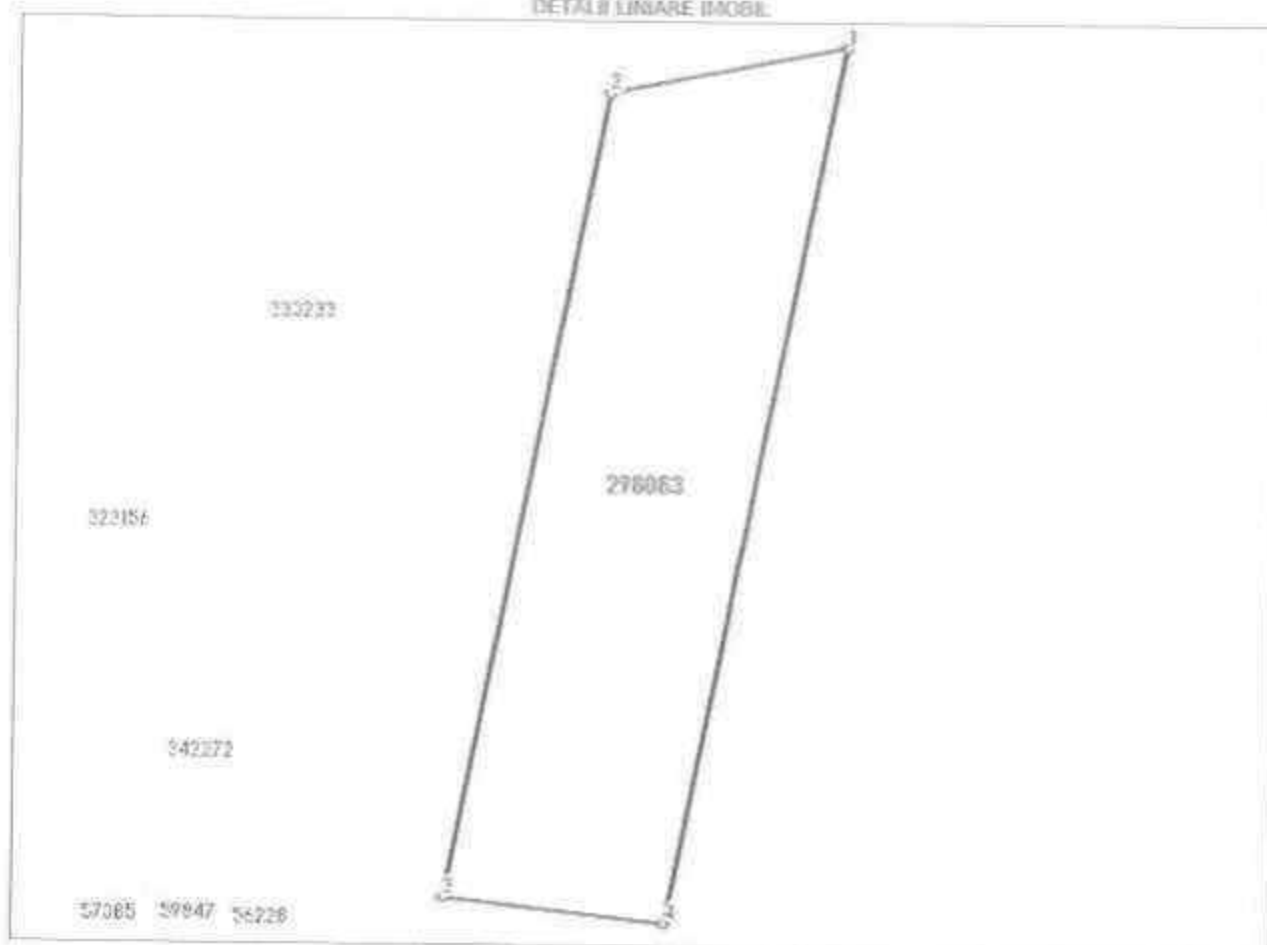
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
298083	9.038	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereio 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilae	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	livada	DA	9.038	118	2894/2	-	Imobil neînregistrat în planul cadastral fără încălzire ceea ce duce la lipsa planului parcelar.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	52.818
2	3	177.289
3	4	48.041
4	1	192.776

- ** 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 ANCP 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 procedurat al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

28/05/2024, 12:51

[Handwritten signature and stamp]

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 249615 din 12.08.14

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3188 din 12.08.14

în scopul: informare

Ca urmare a Cererii adresate de RUSU MIHAI CALIN cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 249615 din 14.07.2014.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Borhanciului, nr. f. n., număr CF 296083, număr topografic/cadastral 296083, sau identificat prin Plan de situație și Plan de încadrare în zonă.

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: arător

DESTINAȚIA ZONEI : - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în noile extinderi.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. În funcție de condițiile geotehnice, se pot realiza construcții terasate.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul C.U.T. a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri. Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii; - pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic următoarele utilizări : funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC , care generează un trafic mare de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00 și produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate ; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; depozitare en gros; depozități de materiale refofosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice ; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a

apelor meteorice.

Încadrat în zona de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = L.3.c.

POT max= 35% CUTmax = 0,6 pentru Hmax= P+E

S= 9038 mp CUTmax = 0,9 pentru Hmax= P+2E.

Art. 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (dimensiuni minime): front de 8m și Smin= 150mp- pt. regim de construire înșiruit; front de 12m și Smin=250mp- pentru regim de construire cuplat; front de 14m și Smin= 350mp-pentru regim de construire izolat.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

-clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 m pentru a permite în viitor parcare - în față - a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără risc de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ A PARCELELOR:

- clădirile vor fi retrase cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m, față de limita posterioară.

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: - distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcela este construibilă numai 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 AUTO: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcări suplimentare.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: P+2E (10 m la cornișă).

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile la care se interzice folosirea azbocimentului și a tablei albe strălucitoare.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: în mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică.

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat ;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile și în circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. .

Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. În zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art. 14 - ÎMPREJMUIRILE: vor fi de max. 2,2 m și min. 1,8 m din care un soclu opac și o parte transparentă din fier, lemn sau plasă metalică, dublate cu gard viu; între proprietăți împrejuririle vor fi opace, de 2,2 m înălțime.

NOTĂ:

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

2. Parcela d-voastra este situata într-o zona neurbanizata, construirea fiind posibila numai dupa urbanizarea zonei, in baza unui plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

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

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

Primar
EMIL BOG
Arhitect-șef
Ligia Subțiră
Șef serviciu,
Sanda Spiroiu
Intenț. Lăușă Popa



Secretar
Aurora Rășca
Director executiv,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: 94,38 lei, conform Chitanței nr 7854413 din 14.07.2014

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.08.2014.

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

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

Primar, _____	Secretar, _____
Arhitect-șef, _____	Director executiv, Corina Ciuban
Șef serviciu, _____	

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.



Point: 46°42'10.93"N 23°38'59.04"E elev 1536 ft

© 2015 Google

Streaming 100%

Google

Eye alt 14935 ft



ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Numar:	52932
Ziua:	24
Luna:	04
Anul:	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)CARTE FUNCARA NR. 299083
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca**TEREN extravilan**

Adresa: -

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	299083	Din acte: 9038; Maturata: 9038	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)CARTE FUNCARA NR. 299083
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
52932 / 24.04.2013	
Act notarial nr. 154, din 31.01.2013, emis de NOTAR PUBLIC POP SERGIU HIRCEA, act administrativ nr. 24321/28-12-2012 emis de COMISA JUDEJANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR; act administrativ nr. 11845/08-04-2013 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, reconstituire, L 18/1991, L 1/2000, L 247/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 - GRUIN MARIA	
2 - DUMITRESCU ANDREEA - BRINDUSA	
3 - RUSU MIHAI - CALIN	
B2 se noteaza faptul ca imobilul de sub A1 este inregistrat in planul cadastral fara localizare certă, datorită lipsei planului parcelar	A2

C. Partea III. (Foaie de sarcini)CARTE FUNCARA NR. 299083
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

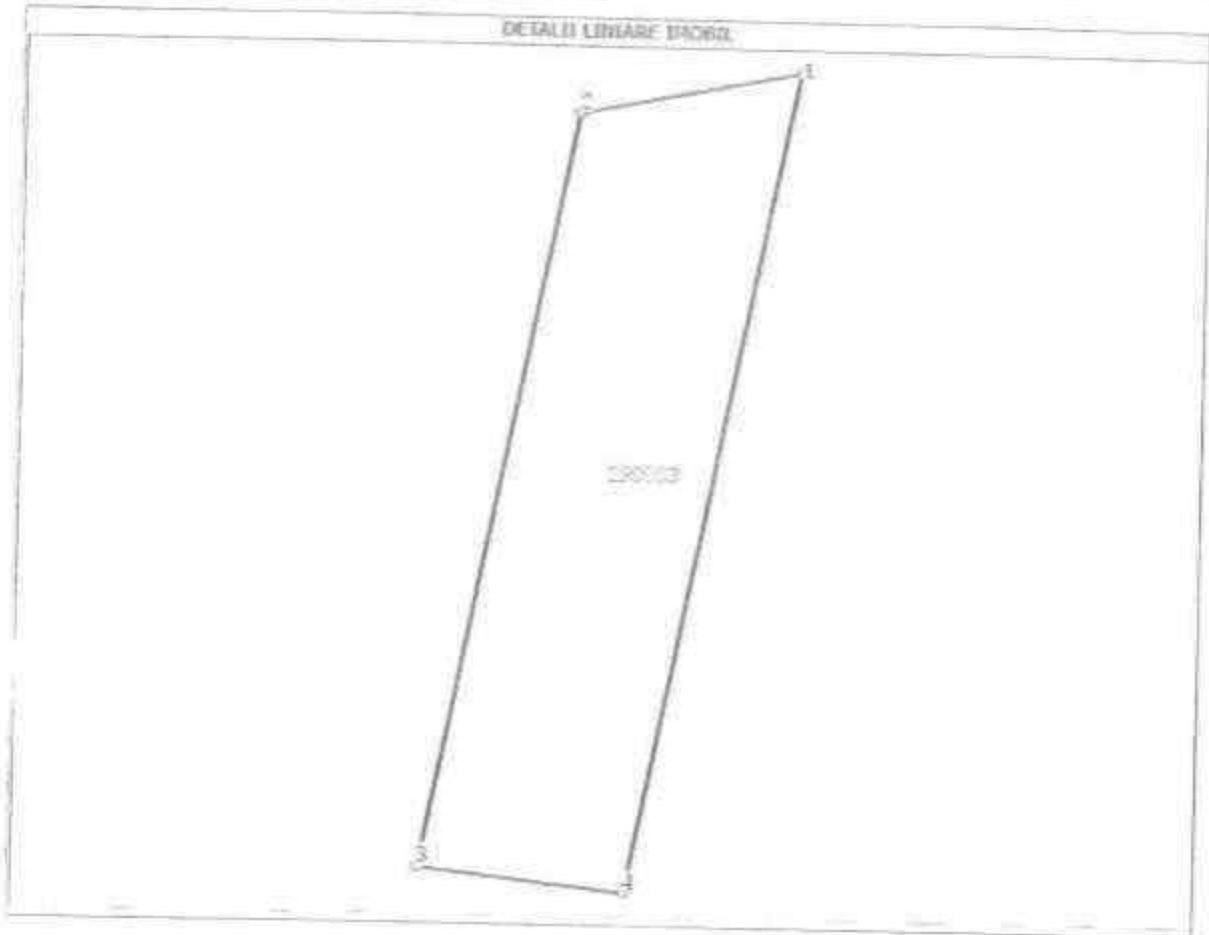
CARTE FUNCIARA NR. 258
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte:
295083	9038	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	livada	NU	Din acte: - Masurata: 9038	118	2894/2	-	Insulă înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	53
2	3	177
3	4	49
4	1	193

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

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

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
29/05/2013

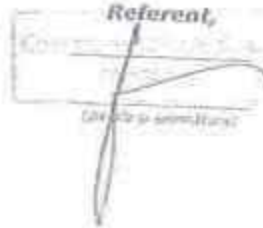
Data eliberării,
/ /

29.05.2013

Asistent-registrator,
KINGA FAZAKAS



Referent,



Nr. ordine	0389
Anul	201
Luna	0
Zile	0

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 298083/UAT Cluj-Napoca

Carte Funciară Nr. 2980E
 Comună/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

TEREN extravilan
Adresa: Judet CLUJ, UAT Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp) *	Observații / Referințe
298083	6035	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafață măsurată (mp)	Tarfa	Parcelă	Observații / Referințe
1	Avada	NU	9038	118	28942	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar
Total	-	-	9038	-	-	-

Date referitoare la construcții

Imobilul nu are în componență construcții.

Lista segmente

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	52,8
2	3	177,3
3	4	49,0
4	1	102,8

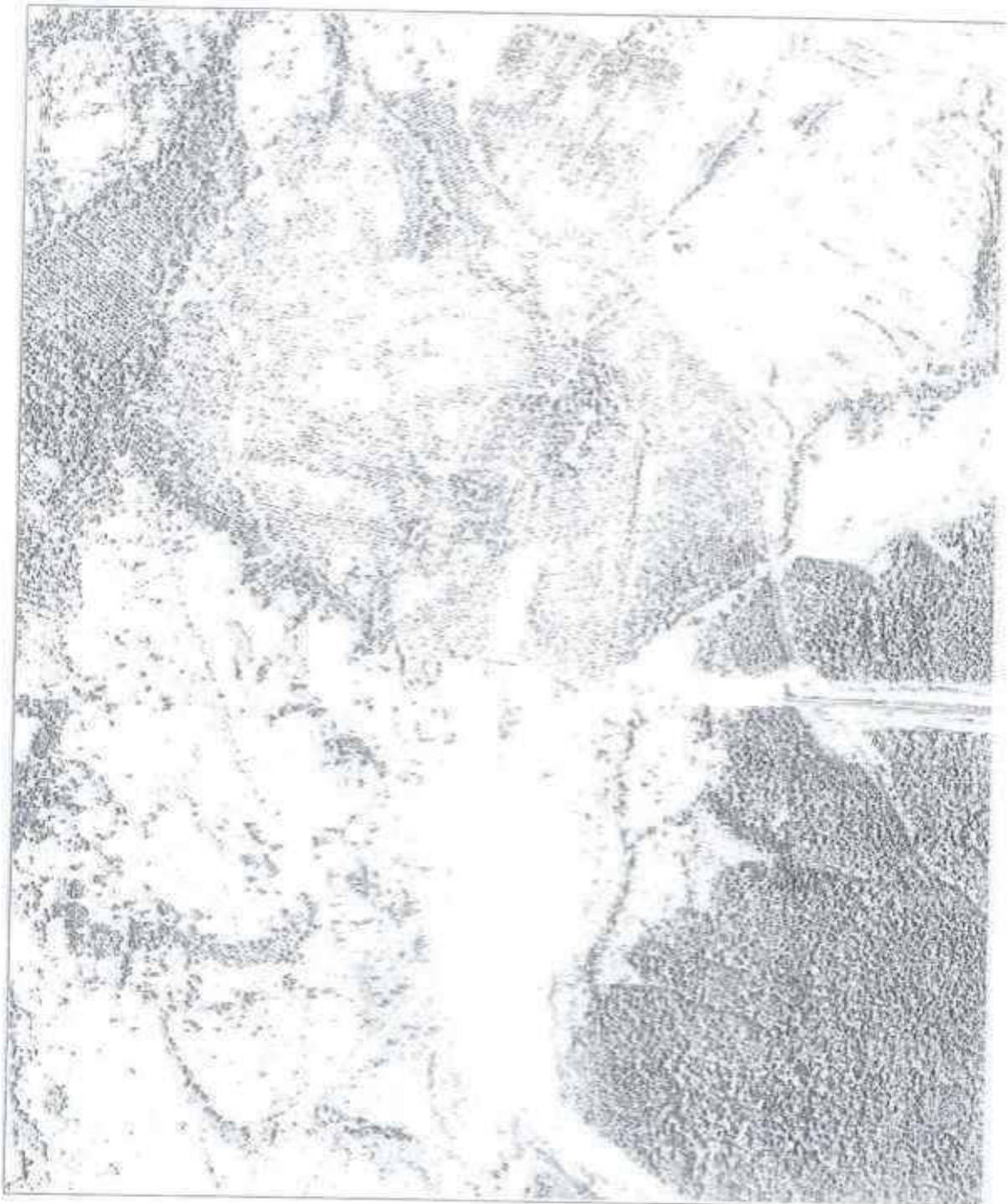
** Lungimea segmentelor este determinată în planul de proiecție Sireco 70.

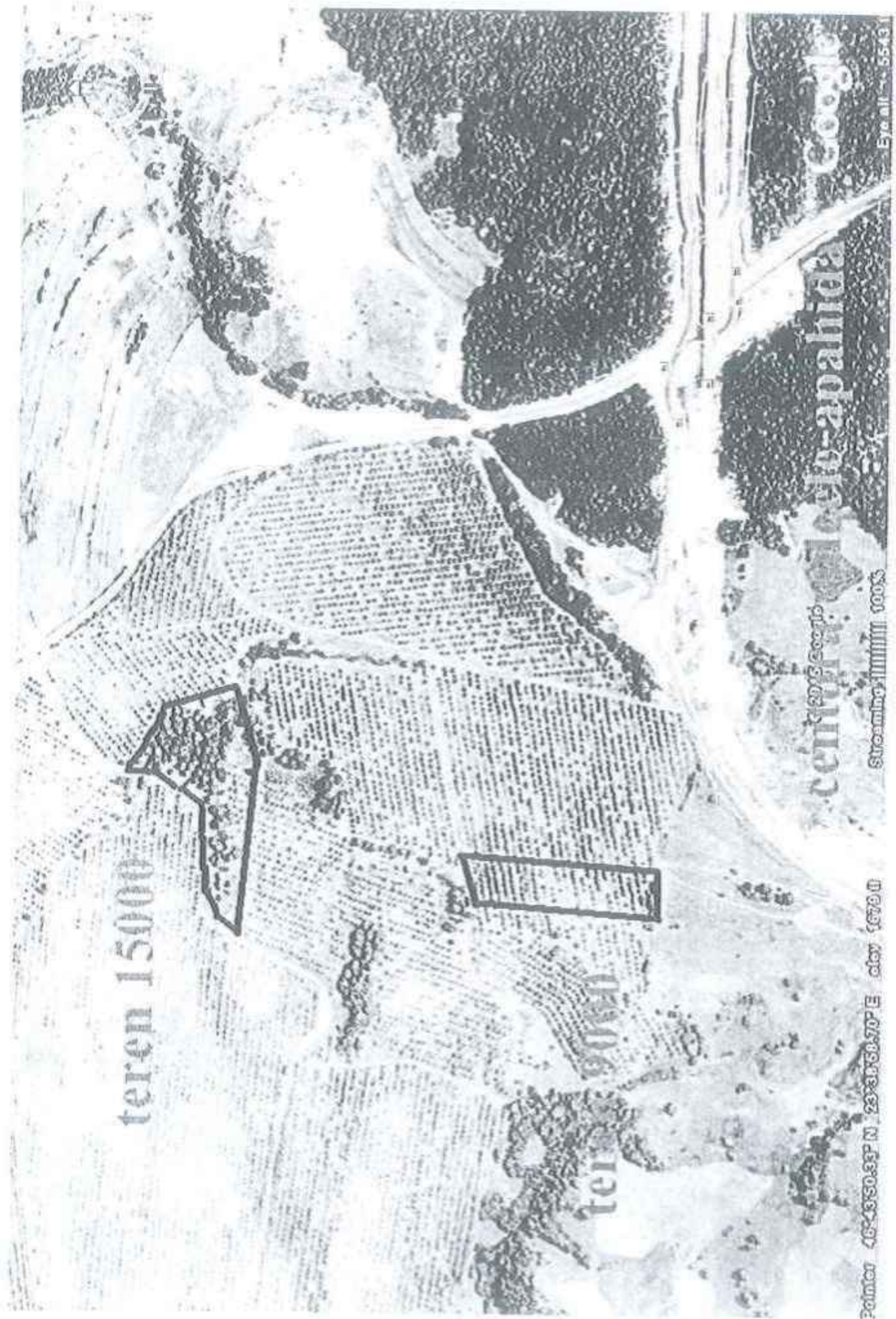
Certific că informații din prezentul extras sunt conforme cu informațiile din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 10.07.2014.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate
Maria MORAR

Incadrare în zonă
scara 1:10000





terren 15000

terren 9000

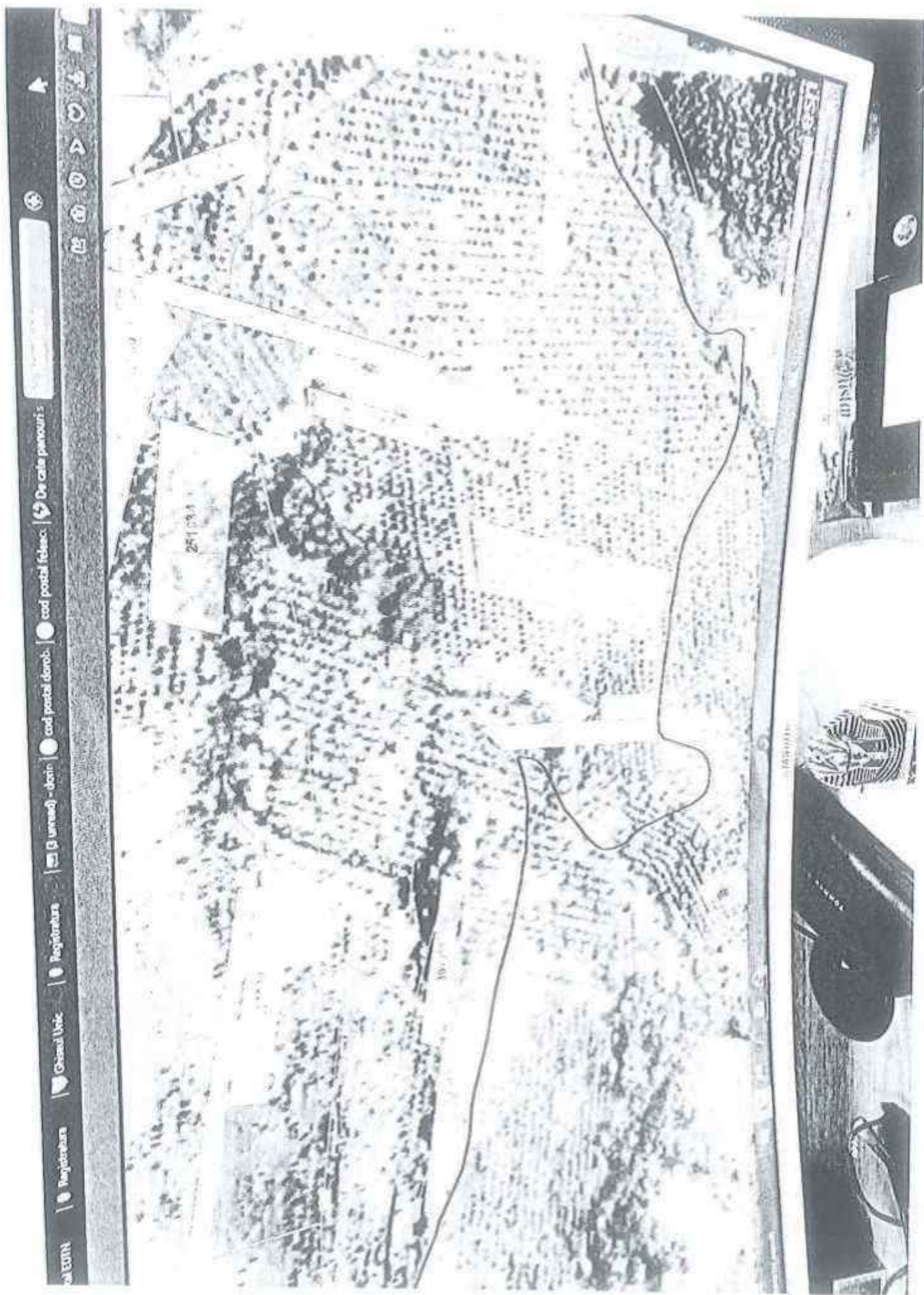
centraal-amerika

Google

Pointer 46°-43'50.33" N 23°-36'56.70" E cloy 1679.0

Streaming 11/11/11 10:53

Eye alt 5543.1



De către penultima

cod postal felicit

cod postal dorob

denin

registru

registru

registru

registru

registru

registru

251031

registru

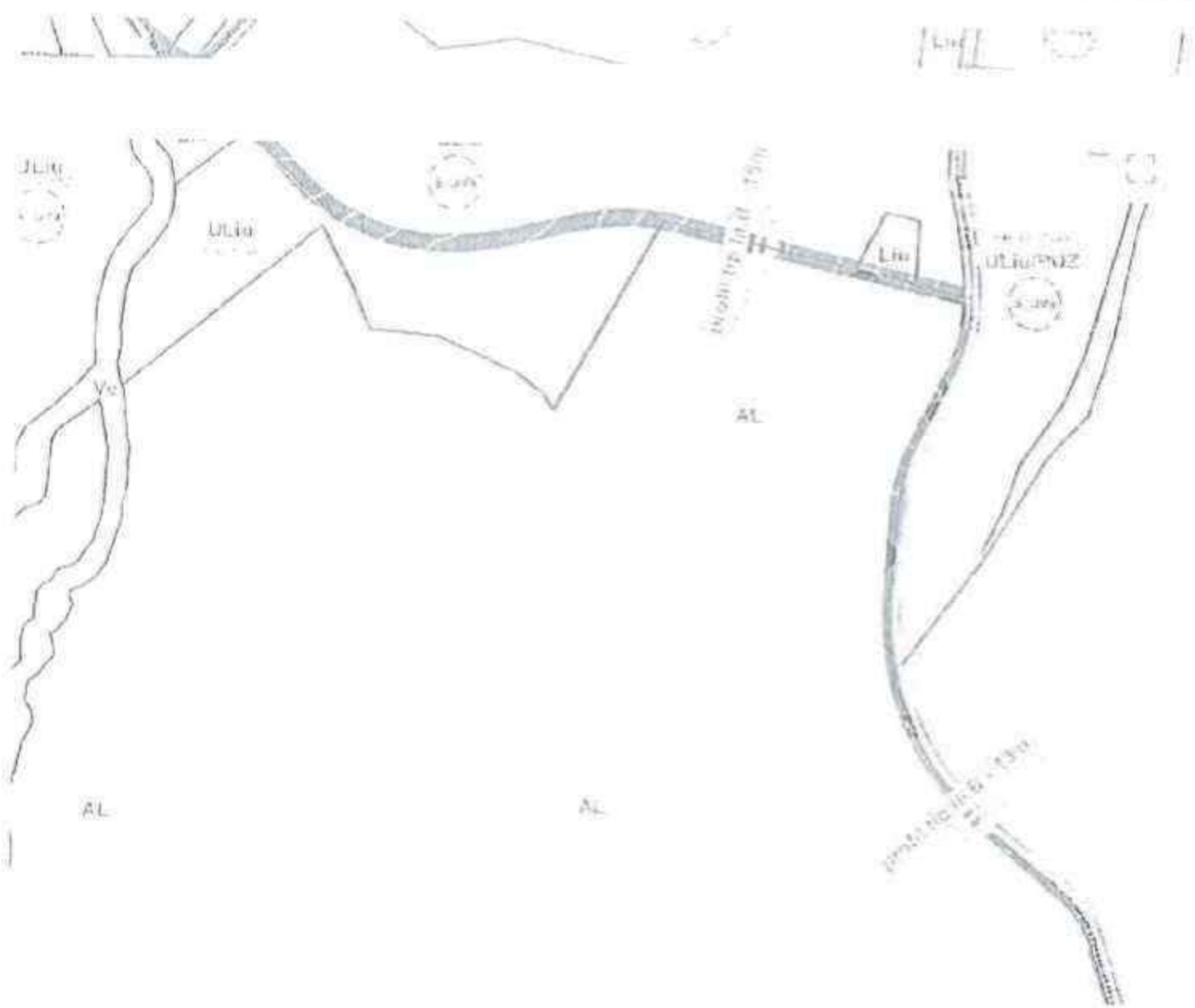
registru





Initial Scale: Scara 1:2778

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P.C...



Google

Map data ©2024 100 m

[Report a map error](#)

Legenda

HOTĂRÂRI
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
str. Borhaneșului – pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în ședința nr. 25/14.05.2014.

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Borhaneșului – pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime – proiect de înțelegere preliminară;

Analizând Referatul nr. 436/23 din 28.03.2014 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Borhaneșului – pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime, beneficiar: Kahler Claudiu și alții;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 211/21.09.03.2014, Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism nr. 2804/21.09.03.2014, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legei nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și fiindul conținut de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, art. 31 – Reglementarea dispozițiilor tranzitorii, alin (2), aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – str. Borhaneșului – pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime, beneficiar: Kahler Claudiu și alții. În scopul stabilirii și detalierii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei, Zona reglementată, propune stabilirea de noi funcțiuni și a reglementărilor de urbanism după cum urmează:

- UTR – Lu – a = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelet de tip urban.
- Regimul de construire: izolat, cuplat, înșiruit;
- Înălțimea maximă admisă: maximum două niveluri supraetajate;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): CUT max = 0,9 ADC mp teren;
- Procentul de ocupare a terenului (POI): POI max = 35% ADC mp teren;
- Retragerea clădirilor de la aliniament: minim 4 m;
- Distanța față de liniile laterale: minim 3 m;
- Distanța față de linia posterioară: minim 6 m.

Art. 2. - (1) Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

(2) Autorizațiile de construire pentru acestea vor fi emise numai după realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a rețelei stradale la nivel de strad de uzură.

(3) În vederea autorizării investițiilor propuse, va fi reglementată dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de „drum” a suprafeței de teren necesare pentru asigurarea amprizei străzilor „B”, „C” și „D” propuse, la 9 m.

(4) Strada Borhaneșului și str. „A” propusă prin PUZ sunt prevăzute în P.U.G. ca servituiți de utilitate publică, reglementate la profil tip III.B – 18 m.

(5) Suprafețele de teren necesare pentru asigurarea servituiților de utilitate publică respectiv str. Borhaneșului și str. „A”, reglementate la profil tip III.B – 18 m, vor fi dezmembrate, înscrise în CF cu titlu de „drum” și transferate în proprietate publică, conform art. 25 al

Regulamentul nr. 15 al Consiliului

Art. 7 - Se aprobă proiectul de stabilire a sistemului de taxe și de tarife pentru serviciile de salubritate și de salubritate.

Art. 8 - Se aprobă proiectul de stabilire a sistemului de taxe și de tarife pentru serviciile de salubritate și de salubritate.

Consiliul Local nr. 15/2016
Le. Dan Ștefan Iarvea



CONTRASEMNAVA
Secretarul municipiului
Le. Aneta Blaga

