

1-14 p

151/29.08.2018.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Fărcășan Ioana Natalia, înregistrată sub nr. 355821/3 din 25.07.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește dispozițiile potrivit cărora, în zonele încadrate în UTR ZCP, „Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală”, respectiv: „Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public” și modificarea dispozițiilor potrivit cărora: „Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului” în așa fel încât accesul să fie permis prin gangul imobilului și pentru alte spații decât cele destinate activităților cu acces public limitat. Se mai solicită revocarea în parte a Certificatului de urbanism nr. 2305/2018.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată. Referitor la stabilirea reglementărilor urbanistice, autoritățile administrației publice locale au 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 în consens cu ecrintele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular. Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care reprezintă o chestiune de oportunitate.

Dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism nu au caracter nejustificat și nici nu se poate invoca un exces de putere, motivația stabilirii acestor reglementări este intenția de a genera creșterea calității vieții în municipiu.

Referitor la aspectele juridice invocate, respectiv la solicitarea de a explica (logic și practic) aspecte reglementate prin RLU, vă comunicăm:

Într-o situație similară, proiectantul general al PUG, reprezentat de șeful de proiect ne-a comunicat următorul punct de vedere:

„Reglementarea vizează protejarea locuirii în centrul orașului:

1. existența locuirii în centru - teoria urbanistică spune că proporția optimă între locuire și celelalte activități, pentru o bună funcționare, trebuie să fie între 40 și 60% (ADC) - azi suntem în interiorul acestui raport (daca e necesar se poate dezvolta argumentația);
2. evitarea disfuncționalităților generate de conversia aleatorie a unor locuințe;
3. protejarea intimității locuirii - factor esențial în calitatea locuirii;
4. tratarea nediscriminatorie a proprietăților.”

În regulament este înscris: „orice schimbare de destinație trebuie să aibă în vedere menținerea la nivelul imobilului a funcțiunii de locuințe în proporție de minim 30%”. Intenția este de a păstra locuințe în centrul istoric în proporție de 40 - 60% pe ansamblul zonei pentru a asigura un caracter multifuncțional al zonei centrale și, prin aceasta, calitatea și atractivitatea zonei care este în interesul întregului municipiu dar și a turiștilor.

Accesul se poate face prin gangul unui imobil pentru spațiile destinate locuirii deoarece gangul este un spațiu privat. Ca excepție se poate accepta accesul prin gang la servicii de tip terțiar, cu acces public limitat, care presupun circulația unui număr redus de persoane. Funcționarea acestor servicii se va putea face cu acordul coproprietarilor.

Condițiile funcționării activităților de tip terțiar sunt menționate la Cap. 2 - Utilizări admise cu condiționări, din regulamentul:

„Activități de tip terțiar ale locuitorilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței”

Spațiile comerciale și cele de alimentație publică, deoarece atrag un număr mare de utilizatori ar produce un disconfort pentru funcțiunea de locuire dacă s-ar permite accesul prin spațiul privat - gangul.

Continuarea activității care se desfășoară în prezent în imobilul din str. Eroilor nr. 15 este condiționată de realizarea accesului din spațiul public - trotuar.

Certificatul de urbanism este un act de informare prin care, conform prevederilor legale - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 29 pct. (1) - „autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare”. Iar regimul juridic, economic și tehnic al imobilului este cel stabilit prin PUG și RLU aprobate. Certificatul a fost emis corect și nu sunt motive să fie revocat.

Nu poate fi întocmită o documentație PUD cu scopul de a reglementa o situație derogatorie. Cf. Legii nr. 350/2001, Art. 48, „(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.”

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea ca nefondată a plângerii prealabile privitor la revocarea în parte a HCI. nr. 493/2014 în ceea ce privește modificarea Regulamentului Local de Urbanism și la revocarea în parte a Certificatului de urbanism nr. 2305/2018.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Muregan



Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



Nr. intern 905/25.07.2018

Către,

Primarul Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3,
jud. Cluj

Conciliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj

Subsemnata, Fărcășan Ioana Natalia, cu domiciliul în jud. Cluj, loc.
având domiciliul procesual ales pentru comunicarea tuturor actelor la sediul reprezentantului
convențional, SCPA Podaru & Buciuman, din Cluj-Napoca, str. Baba Novac, nr. 20, ap. 2,
prin avocat Ovidiu Podaru,

Formulez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin intermediul căreia, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, solicit:

1. Revocarea în parte a HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației
„Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește
dispozițiile potrivit cărora în zonele încadrate în UTR – ZCP „Locuințele vor ocupa
minimum 30% din suprafața utilă totală”, respectiv „Conversia funcțională în cazul
locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din
spațiul public”, și modificarea dispozițiilor potrivit cărora „Pentru activități cu acces
public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului” în așa fel încât accesul
să fie permis prin gangul imobilului și pentru alte spații decât cele destinate activităților
cu acces public limitat;

2. Revocarea în parte a Certificatului de Urbanism nr. 2305 din data de 07.06.2018
în sensul înlăturării dispozițiilor cuprinse la punctul 4 potrivit cărora certificatul nu
poate fi emis în scopul schimbării destinației de spațiu comercial în cea de spațiu de
alimentație publică, întrucât accesul la spațiul comercial se realizează prin gangul
imobilului, iar potrivit noului Regulament local de urbanism accesul trebuie asigurat
direct din spațiul public;

Pentru următoarele

MOTIVE

Aspecte prealabile

Imobilul situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Eroilor nr. 15, ap. 2 și ap. 3 are în
prezent destinația de spațiu comercial. Ca urmare a adoptării noului plan urbanistic general
regulile privind accesul în spațiile încadrate potrivit noului RLU în UTR ZCP sunt mai
restrictive, motiv pentru care, am fost informați telefonic că pentru a putea continua
activitatea desfășurată în acest spațiu s-ar impune schimbarea destinației imobilului în cea de
spațiu de alimentație publică și obținerea unei documentații de tip plan urbanistic de detaliu
cu scopul reglementării unei situații derogatorii.

Potrivit noilor reglementări, în cazul spațiilor având alte destinații decât cea specifică
locuirii, accesul trebuie asigurat direct din spațiul public, excepție făcând doar spațiile

destinate activităților cu acces public limitat pentru care se admite, de asemenea, accesul din gangul imobilului.

Întrucât dorim schimbarea destinației imobilului în cea de spațiu de alimentație publică am solicitat eliberarea unui certificat de urbanism pentru ca acesta să ne fie de folos în vederea elaborării unei documentații de tip *plan urbanistic de detaliu (PUD)*, însă, acesta nu a fost eliberat în scopul solicitat, autoritățile locale invocând tocmai **dispozițiile regulamentului local de urbanism potrivit cărora accesul se impune a fi realizat direct din spațiul public și nu prin gangul imobilului.**

În aceste condiții, considerând refuzul eliberării certificatului ca fiind unul nemotivat și, deci, nejustificat, solicităm revocarea în parte a acestuia pentru toate motivele pe care le arătăm în continuare.

Aspecte juridice

1. Caracterul nejustificat al dispozițiilor Regulamentului Local de Urbanism potrivit cărora în zonele încadrate în UTR ZCP locuințele trebuie să ocupe minim 30% din suprafața utilă totală, iar accesul prin gangul imobilului este permis numai în cazul spațiilor destinate locuirii – excesul de putere exercitat de autoritățile locale

În ceea ce privește dispozițiile amintite considerăm că acestea nu sunt justificate, având în vedere situația imobilelor situate în zona centrală. Credem că atâta timp cât până în prezent activitatea comercială se putea desfășura chiar dacă accesul era asigurat prin gangul imobilului și nu direct din spațiul public, nu există niciun motiv justificat pentru care activitatea nu ar putea continua în condiții optime și în continuare. Mai mult, obligația de a păstra destinația de locuință în proporție de minim 30% este nejustificată având în vedere faptul că în zona centrală este de notorietate că activitățile desfășurate sunt destinate publicului și sunt în principiu incompatibile cu locuirea. În acest fel, credem că aplicarea rigidă a unor texte legale cu ignorarea stării de fapt și în lipsa unor motive justificate reprezintă un **exces de putere exercitat de autoritățile locale și supus cenzurii instanței de contencios administrativ.**

În aceste condiții, în lipsa unei explicații de ordin logic și practic a necesității schimbării destinației imobilului de pe str. Eroilor nr. 15, solicităm să se indice **argumentat** următoarele:

- Care este explicația pentru care în UTR ZCP locuințele trebuie să ocupe minimum 30% din suprafața utilă totală;
- Care este explicația pentru care în prezent în cadrul imobilelor încadrate în UTR ZCP numai pentru spațiile destinate locuirii accesul se poate realiza și prin gangul imobilului și care sunt excepțiile de la această regulă;
- Care este motivul pentru care în cazul situațiilor de excepție se admite accesul prin gangul imobilului, iar pentru restul situațiilor nu;
- Care este diferența între spațiu comercial și spațiu destinat alimentației publice în sensul regulamentului local de urbanism și de ce în cazul spațiilor destinate alimentației publice accesul este permis și prin gangul imobilului;
- Care este procedura de urmat pentru ca, în situația de față, activitatea care se desfășoară în prezent în cadrul imobilului de pe str. Eroilor nr. 15 să poată continua în conformitate cu dispozițiile legale.

2. Certificatul de urbanism – act de informare

În ceea ce privește Certificatul de urbanism nr. 2305/07.06.2018 arătăm că potrivit art. 29 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 „*Certificatul de urbanism este actul de informare cu*

caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii". Legea stabilește, astfel, că rolul certificatului de urbanism este acela de **informare**, în sensul că orice persoană fizică sau juridică interesată în cunoașterea datelor și a reglementărilor aplicabile unui bun imobil poate obține aceste informații prin obținerea unui astfel de certificat.

Obținerea certificatului de urbanism este o condiție obligatorie în primul rând pentru obținerea autorizației de construire, însă, este totodată și o condiție necesară și prealabilă elaborării documentației de urbanism de tip *Plan Urbanistic de Detaliu*, acesta fiind și motivul pentru care subsemnata am solicitat eliberarea unui astfel de certificat. Cu toate acestea, certificatul de urbanism nu poate avea decât scopul prevăzut de lege, acela de a reda succint regulile de urbanism aplicabile cu privire la bunul imobil în discuție. Sugestive, în acest sens, sunt dispozițiile cuprinse în art. 31 din Legea nr. 350/2001 potrivit cărora secțiunile referitoare la regimul economic, respectiv regimul tehnic al imobilului, cuprinse în certificatul de urbanism, nu reprezintă altceva decât „*extras din regulamentul local de urbanism*". Prin urmare, prin intermediul certificatului de urbanism autoritățile locale nu pot bloca procesul de elaborare a documentației PUD, ci acesta reprezintă un prim pas în elaborarea documentației.

Întrucât dorim întocmirea documentației PUD tocmai pentru a reglementa o situație derogatorie de la regimul stabilit prin planul urbanistic general, credem că rolul certificatului de urbanism ar fi fost acela de a indica pașii de urmat în acest sens, așa cum sugerează și dispozițiile legale amintite mai sus. Considerăm, astfel, inexplicabil faptul că, deși, schimbarea destinației imobilului în discuție și obținerea unui plan urbanistic de detaliu ar reprezenta o soluție în vederea continuării activității, cu toate acestea, ni se refuză eliberarea certificatului de urbanism solicitat tocmai în scopul soluționării situației existente.

Concluzionând, considerând, pe de-o parte, că dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism au fost reglementate în temeiul unui exces de putere și că, pe de altă parte, refuzul eliberării certificatului de urbanism pentru scopul solicitat este unul nejustificat, solicităm:

1. Revocarea în parte a HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește dispozițiile potrivit cărora în zonele încadrate în UTR – ZCP „*Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public*”.

2. Revocarea în parte a Certificatului de Urbanism nr. 2305/07.06.2018 în sensul înlăturării dispozițiilor cuprinse la punctul 4 potrivit cărora certificatul nu poate fi emis în scopul schimbării destinației de spațiu comercial în cea de spațiu de alimentație publică, întrucât accesul la spațiul comercial se realizează prin gangul imobilului.

Anexăm Certificatul de urbanism nr. 2305/07.06.2018.

Cluj-Napoca
24.07.2018

Fărcășan Ioana Natalia
prin av.



ROMANIA
Judetul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 244106 din 18.11.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2305 din 07.06.2018
în scopul: INFORMARE

Ca urmare a cereri adresate de FARCASAN IOANA NATALIA (CNP _____) cu domiciliul în
judetul Cluj, localitatea Feleacu, telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată
la nr. 244106 din 18.05.2018.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Eroilor
nr.5 ap.2 si ap.3 sau identical prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 250395-C1-U4, CF
250395-C1-U5 nr. cadastral /nr. topografie 16/1/II, 16/1/III municipiul Cluj-Napoca obtinute pe baza de cerere
de la OCPI nr.161007, 161008 în data de 22.09.2018 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca"
, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și
HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr.737/18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea
Regulamentului de Urbanism aferent PUG ;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.
Imobilul nu este înscris în lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, dar este situat în zona de protecție
a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
Imobil în proprietate privată cu spații comerciale și locuințe.

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

Servituti care afectează terenul - nu este cazul

Alte restricții: zona protejată arheologic

Imobilul este situat pe lista monumentelor istorice la nr.crt.249 din RLU, casa secolul XV-XVIII și la
nr.crt. 783 din LMI cod.CJ-II-m-B-07321 și este în zona de protecție a valorilor istorice și arhitectural-
urbanistice și protejată arheologic.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - spații comerciale

Destinația zonei: Zonă construită protejată - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată

CARACTERUL ZONEI

ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată e parte a zonei centrale a
municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte
medievale. E o componentă a Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" clasat în
Lista Monumentelor Istorică cu codul CJ-II-a-A-07244.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată
de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea
de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt
prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public
importante ale orașului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă
(în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate
în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de "L", cu ganguri de acces în
curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

ZCP_C1_a - Subzona aferentă principalelor spații publice din interiorul incintei fortificate

ZCP_C1_b - Subzona aferentă ramei stradale minore din interiorul incintei fortificate

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RRLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP ZCP C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată (Integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric - intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală - pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Această poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil / corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condițională de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență și a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare - Codul Civil, Ordonanța nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice și cornișe, modenatură, tencuiele, zugrăveli, tâmplărie, sisteme de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc).

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință".

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

X

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Se va conserva vizibilitatea zidului medieval sau a trasoului acestuia (str. Emil Isac, str. Avram Iancu, str. George Barițiu, str. Regele Ferdinand, str. Victor Fulica), dinspre interiorul incintei.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Există clădiri care prin conformația lor nu pot primi firme pe fațadele principale.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, de turism etc. - în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul Regulament. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medicii de familie, medicii specialiști, medici stomatologi - cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

În cazul clădirilor existente cu parter / parter și mansardă prezența locuirii nu e obligatorie, se admite conversia funcțională completă a locuințelor.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

Imobile monofuncționale

(a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)

(b) turistice (hoteluri, vile turistice etc).

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

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

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

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire să nu aibă acces direct din spațiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la etajele clădirilor existente.
- Clădiri noi monofuncționale: de birouri, sedii de firmă, comerciale.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Parcaje la sol în curțile imobilelor
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=ZCP_C1, S= 90 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Piațele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

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

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

ZCP_C1_a Profilele transversale vor cuprinde spații diferențiate pentru traficul motorizat (benzi de circulație și parcare în lung) și cel lent (piste de biciclete, trotuare, suprafețe pietonale).

ZCP_C1_b Profilele transversale vor fi unitare, de regulă fără diferențiere între diferitele tipuri de trafic, autovehiculele fiind admise doar pentru acces local și situații de urgență.

ZCP_C1_a

ZCP_C1_b

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un docalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "L", cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", "T", "O" etc.

Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

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

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfășurate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

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

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar.

Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi,

mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcarile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin hotărâre a Consiliului Local.

Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.

(b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

(c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 50°, funcție de contextul local. Nu se admit lucrări, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lăsată fâltuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lăse pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formele moderne, high tech - eficientă, oțel etc.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tămplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care înveltoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantelor nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acestora cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în maniera tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cel ce acceptă statutul de sponsor pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe școlile de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

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

POT maxim = 85%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ZCP_C1_a

Pentru parcelele comune:
 CUT maxim = 2,2
 Pentru parcelele de colț:
 CUT maxim = 2,8
 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:
 CUT maxim = 3,2
 ZCP_C1_b
 Pentru parcelele comune:
 CUT maxim = 1,6
 Pentru parcelele de colț:
 CUT maxim = 2,0
 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:
 CUT maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardării, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1,40 m).

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:
 (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
 (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;
 (c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperișului existent.

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

Se solicita schimbarea destinației din spațiu comercial în spațiu de alimentație publică. Certificatul de urbanism nu poate fi emis în scopul solicitat " schimbare destinație din spațiu comercial în spațiu de alimentație publică " întrucât accesul la spațiu comercial se realizează prin gangul imobilului ca și în cazul accesului rezidențial (a locuințelor existente pe parcela)
 În conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism art.1 utilizari admise "In cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public" iar în conformitate cu prevederile art. 2 utilizari admise cu conditionări prin gang sunt admise numai serviciile cu acces public limitat.

Prezentul certificat de urbanism NU poate fi utilizat în scopul declarat pe cerere ci 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 Boc



SECRETAR,
 Aurora Rășca

ARHITECT ȘEF,
 Dorel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:
 arh.-expert: Ligia Subțirica

DIRECTOR EXECUTIV,
 Corina Ciuban

SEF SERVICIU:

Sanda Spărbu

Consilier, Cristina Bértha

Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de 51 lei, conform Chitanței nr. 2774188 din 18.05.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 25.06.2018.

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,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.