

32/8.05.2019

1-22 p.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Năstase-Bucur Ruxandra-Maria, înregistrată sub nr. 573281/3 din 29.11.2018, completată cu Adresa nr. 26446/43 din 16.01.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 573274/3 din 29.11.201, completată cu documentele înregistrate sub nr. 26446/43 din 16.01.2019 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea în extravilan a terenului situat în zona str. Valea Chintăului, înscris în CF nr. 301272.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de reclamantă are suprafața de 1500 mp, este înscrisă în CF nr. 301272 și este situată în extravilan, cf. PUG aprobat în 2014.

În anul 2007, după cumpărarea terenului, solicitanta a primit Certificatul de urbanism nr. 5903 prin care i se comunica situarea în intravilan a terenului înscris în cartea funciară nr. 132264, parcelă din care a fost dezmembrată parcela deținută în prezent de d-na Bucur. Certificatele de urbanism emise în anul 2007 au fost redactate în conformitate cu vechiul PUG iar în prezent limita intravilanului a fost trasată cu mai mare acuratețe prin PUG 2014.

Ulterior, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a emis o adresă prin care, recunoscând situarea în intravilan a parcelei, a comunicat d-nei Bucur că: „lucrarea Construire casă de vacanță, P+M, str. Valea Chintăului nr. 76C se încadrează în reglementările urbanistice ale zonei de amplasare UTR B2” (case de vacanță) și că „se poate întocmi documentația tehnică în vederea întocmirii autorizației de construire”.

Informarea privind această plângere a fost prezentată consiliului în ședința din 5 martie 2019 când s-a decis amânarea luării unei decizii pentru o analiză suplimentară.

Făcând analiza solicitată constatăm că au existat trei situații asemănătoare în care consiliul a fost de acord cu admiterea plângerilor prealabile:

1. Plângerea prealabilă nr. 296919/2016, prin care s-a solicitat includerea în intravilan a întregii parcele situată, cf. vechiului PUG, parțial în intravilan (confirmat prin Certificatul de urbanism nr. 3808/2013 și prin Adeverința nr. 203479/2012) și în extravilan, cf. PUG 2014. Consiliul local, la propunerea Comisiei III, în ședința din 31.01.2017 a admis plângerea prealabilă în sensul modificării limitei intravilanului dar cu mențiunea că admiterea urmează să producă efecte juridice prin aprobarea viitorului PUG.

2. Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 331354/3 din 8.09.2015, dar și la cele formulate de Toșa Georgeta-Aurora, înregistrată sub nr. 273977/43 din 21.06.2016, Naghi Sandor, înregistrată sub nr. 276672/43 din 21.06.2016 și Ghiuruțan Daniela-Marta, înregistrată sub nr. 276678/43 din 21.06.2016, prin care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale a terenului situat în str. Colonia Breaza, din extravilan în intravilanul municipiului, așa cum a fost propus în variantele anterioare ale PUG (UTR ULiu). Pentru parcela inițială a fost emisă Adeverința nr. 74351/43 din 4.11.2003 prin care se atestă că terenul este intravilan, apoi acea parcelă a fost dezmembrată și pe una dintre parcelele rezultate s-a construit, cu autorizație, o locuință. Plângerea a fost admisă iar admiterea urmează să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

3. Plângerea prealabilă înregistrată la noi sub nr. 208970/43 din 12.05.2016, s-a solicitat modificarea PUG în sensul corectării limitei intravilanului în zona str. Corneliu Medrea. Am fost de acord cu modificarea limitei intravilanului în această zonă menținând limita intravilanului din vechiul PUG, având în vedere și faptul că pe una dintre parcele a fost construită o casă în baza AC nr. 336/2006.

În alte 15 situații s-a solicitat includerea în intravilan a unor parcele situate în proximitatea intravilanului dar și la distanțe apreciabile de limită dar acele plângeri au fost respinse având în vedere că nu erau justificate.

În această situație suntem de acord cu admiterea plângerii prealabile depusă de d-na Năstase în sensul ca, la reactualizarea planului urbanistic general să solicităm proiectantului modificarea limitei intravilanului în această zonă astfel încât parcela solicitantei să fie inclusă în intravilan.


Concluzie:

Propunem Consiliului local admiterea Plângerii prealabile în ceea ce privește încadrarea în intravilan a terenului situat în zona str. Valea Chintăului, înscris în CF nr. 301272. Această admitere urmează să producă efecte juridice odată cu aprobarea documentației „Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

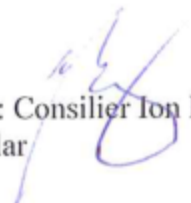
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

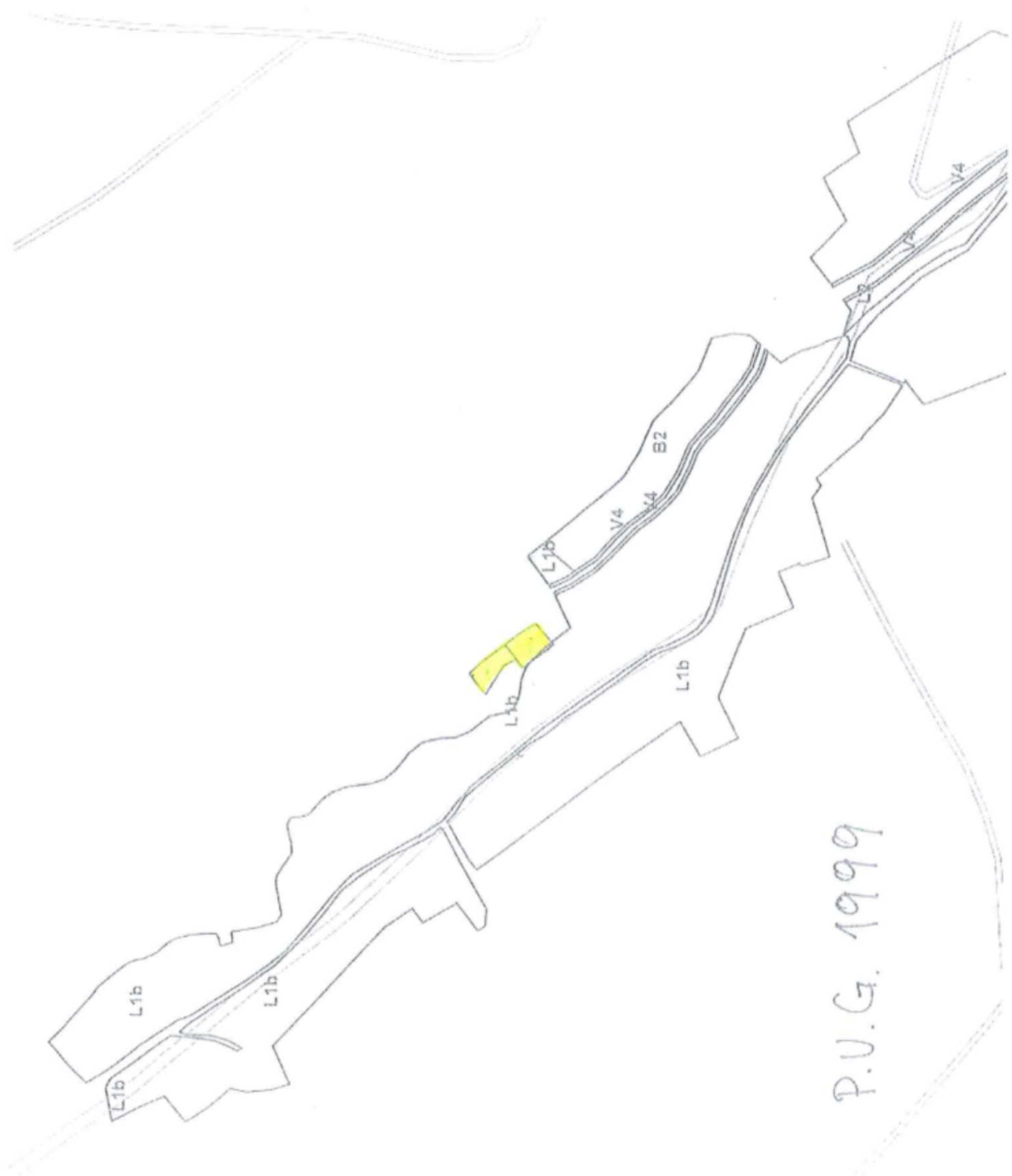


Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



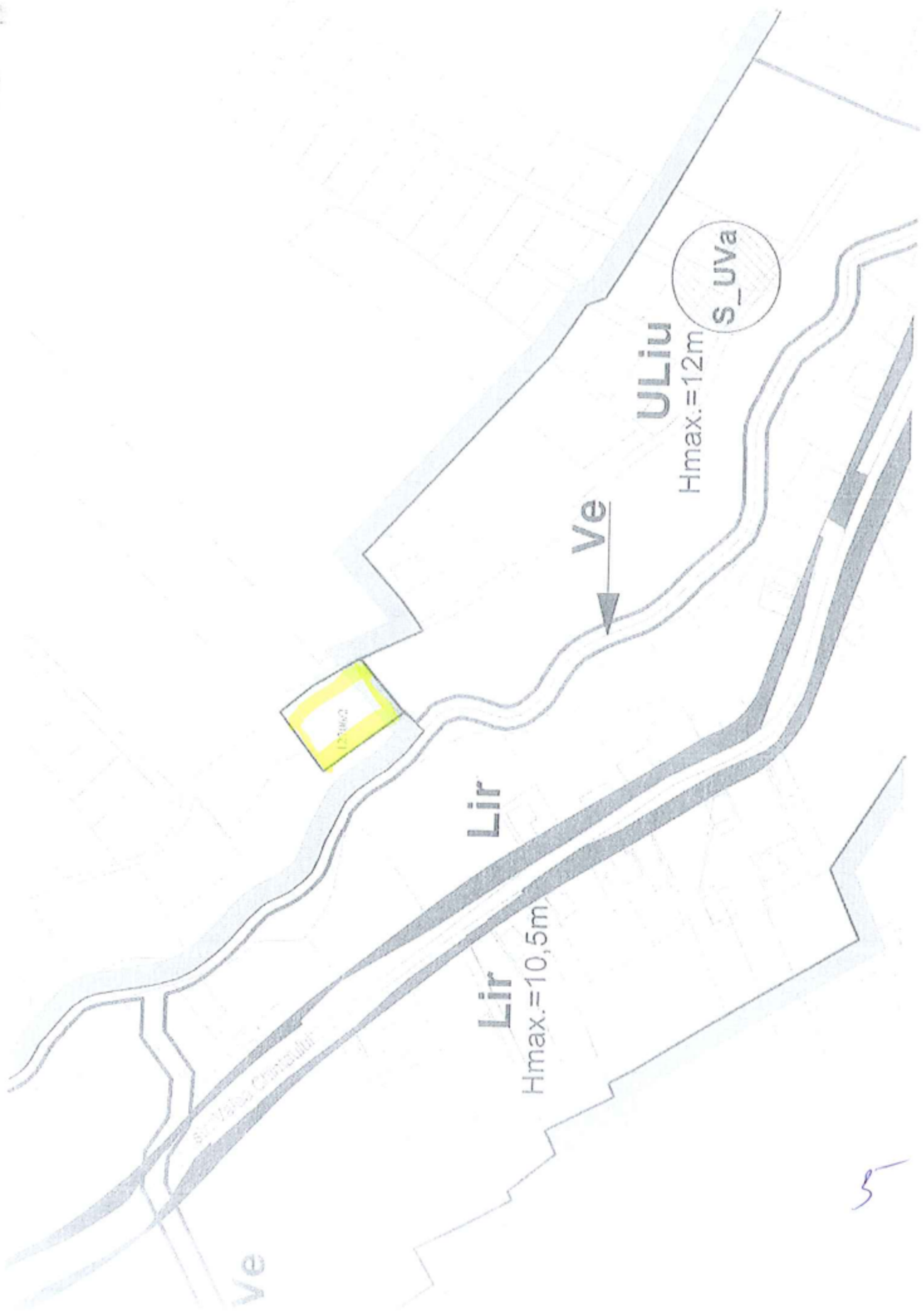


P.U.G. 1999



P.U.G. 2014

4





Informare CL

*Pe Titlu
Ref transmise la Comisia
Procedurii de la Comisia
de Sedes etc. 4.12.18*

493/18



Către

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

INSTITUȚIA PRIMARULUI - DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Subsemnata, **NĂSTASE-BUCUR RUXANDRA-MARIA**, cetățean român, cu domiciliul în Cluj-Napoca, : jud. Cluj, identificată cu CI seria emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 04.05.2017 valabilă până în 05.05.2027, și CNP cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea acelor la sediul Societății Civile de Avocați Mureșan Mititean Cleja situat în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 33-35-37, sc. B, ap. 4, jud Cluj, prin. av. Mititean Radu cu împuternicire anexată,
în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 formulez prezenta

PLÂNGERE

împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014 cu modificările ulterioare prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG

prin care vă solicit cu respect

În principal: revocarea parțială a HCL 493/22.12.2004 în ceea ce privește terenul proprietatea subsemnatei înscris în CF 301272 Cluj-Napoca (nr CF vechi 170543) nr cad 12706/2 în suprafață de 1500 mp situat pe str. Valea Chintăului, nr. 76C, jud. Cluj, și modificarea regimului juridic al acestuia din extravilanul municipiului Cluj-Napoca în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și, respectiv modificarea regimului tehnic al acestuia din UTR = TDA în UTR = ULiu, așa cum este parcela imediat învecinată (din care aceasta a și fost dezmembrată inițial și căreia nu i s-a schimbat regimul prin noul PUG).

În subsidiar: în cazul în care nu se admite petitul principal solicităm acordarea sumei de 418.500 lei (echivalentul a 90.000 Euro) cu titlu de despăgubiri reprezentând diferența dintre valoarea terenului dacă acesta ar fi fost în intravilan și valoarea acestuia în condițiile date, respectiv în extravilanul localității.

Pentru următoarele

MOTIVE

În fapt, subsemnata am achiziționat acest teren în anul 2007 în scopul de a edifica o construcție pe acesta, solicitând un certificat de urbanism atât înainte de cumpărare cât și după (atașat certificat de urbanism 4949/07.09.2007 și 5903/07.11.2007). Din ambele certificate rezulta fără dubiu că terenul se afla în intravilanul municipiului Cluj-Napoca având ca utilizări admise case de vacanță cu locuire nepermanentă și regimul tehnic UTR

6

= B.2 cu înălțime maximă a construcțiilor de P+1. Astfel că am și depus o documentație pentru construirea unei case de vacanță P+M și am primit răspunsul nr 133918/43/11.12.2008 în sensul efectuării de demersuri necesare emiterii unei autorizații de construire. Întrucât nu am avut resurse financiare nu am continuat aceste demersuri.

În cursul acestui an, dorind să reiau demersurile pentru construirea unei case, am solicitat din nou un certificat de urbanism sens în care s-a și emis certificatul de urbanism cu nr. 2422 din 14.06.2018. Din cuprinsul acestuia am constatat că regimul juridic al terenului în cauză nu mai este intravilan ci EXTRAVILAN, fiind admise doar construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole însă cu condiția ca suprafața exploatației să fie de cel puțin 2 ha (parcela subsemnatei având doar 1500 mp).

Prin urmare, în prezent, parcela proprietatea subsemnatei este **complet neconstruibilă fiind astfel inutilizabilă în scopul pentru care a fost achiziționată iar valoarea acesteia este diminuată spre 0**. Prin urmare, din punct de vedere economic, scoaterea în extravilan a parcelei mele echivalează cu o veritabilă expropriere fără nicio despăgubire și constituie o gravă afectare a dreptului meu de proprietate astfel cum este acesta protejat de Protocolul nr. 1 la CEDO. Astfel, este unanim acceptat că lipsirea de cele mai importante atribute ale dreptului de proprietate – cum este acela de a construi pe un teren intravilan nerestricționat – constituie o gravă atingere a dreptului de proprietate. Desigur, dreptul de proprietate este ocrotit și de Constituția României care la art. 44 prevede:

„Art. 44: Dreptul de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. [...]

(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.

[...]

(6) Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) și (5) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție.”

Încălcarea dreptului meu de proprietate face ca Hotărârea de Consiliu Local nr. 493/2014 atacată să fie nelegală, fiind contrară dispozițiilor art. 81 al. 2 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă:

„(2) Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele prefectilor sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior.”

Menționez că în cartea funciară terenul în cauză figurează ca și categorie de folosință „altele” fiind un teren liber de culturi și neamenajat, apt din pentru edificarea de construcții.

Așa cum am arătat mai sus, parcela proprietatea subsemnatei a fost dezmembrată din parcela alăturată pe care este deja construită o casă și care a rămas în intravilanul localității, având regimul ULiu (după cum rezultă din planșa PUG de pe site-ul primariaclujnapoca.ro atașată) – locuințe cu regim redus de înălțime. Întrucât subsemnata nu am apucat să edific o construcție în perioada de valabilitate a vechiului PUG acesta figura ca teren liber de construcții și probabil din eroare a fost scos în extravilanul municipiului Cluj-Napoca.

În cazul în care totuși nu este vorba de o eroare și există un motiv temeinic (ce nu mi-a fost adus la cunoștință până în prezent) pentru care terenul meu a fost scos în extravilan și cel de lângă este în intravilan vă solicit cu respect acordarea de despăgubiri pentru scăderea valorii acestui teren. Astfel cum a statuat Curtea Constituțională a României, între altele, prin decizia nr. 1010/07.07.2009, publicată în Monitorul Oficial nr. 628 / 22.09.2009 – deși prevederile art. 71 alin. 1 din OUG nr. 195/2005 sunt constituționale, „*nimic nu împiedică persoana care a suferit un prejudiciu cauzat de interdicția instituită prin lege, să solicite autorităților administrației publice locale repararea pagubei produse, potrivit dreptului comun.*” Pentru a stabili suma de **418.500 lei (echivalentul a 90.000 Euro)** subsemnata am făcut o cercetare de piață și am aflat că terenurile din zona străzii Valea Chintăului care sunt în intravilan se tranzacționează cu aproximativ 100 Euro / mp iar cele care sunt în extravilan cu 40 Euro / mp. Deci, terenul subsemnatei în suprafață de 1500 mp ar valora 150.000 Euro dacă ar fi în intravilan însă acum el valorează 60.000 Euro fiind în extravilan rezultând astfel o diferență de valoare de 90.000 Euro (respectiv echivalentul a 418.500 lei).

În vederea asigurării dreptului la apărare vă solicit cu respect să mă informați despre data la care prezenta cerere va fi analizată în cadrul Direcției de Urbanism cât și când se discută în Comisia cu competențe de urbanism a Consiliului Local pentru a mă prezenta și susține punctul de vedere și pentru a oferi eventualele lămuriri necesare. De asemenea, solicit să fiu informat despre data la care Consiliul Local va analiza în ședință publică cererea mea pentru a mă prezenta și susține drepturile.

Pentru orice detalii suplimentare vă rog să mă contactați prin av. Radu Mititean tel. 0744576836 sau e-mail radu.mititean@mmc-law.ro.

- Anexat:
- împuternicire avocațială
 - extras PUG
 - CF 301272
 - adresa nr. 133918/43/11.12.2008
 - Certificat de urbanism nr. 4949/07.09.2007
 - Certificat de urbanism nr. 5903/07.11.2007
 - Certificat de urbanism nr. 2422/14.06.2018

Cu respect,
NĂSTASE-BUCUR RUXANDRA-MARIA prin

Avocat
Radu Mititean



MUREȘAN MITITEAN CLEJA
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI




ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

NR. CJ/877095/2018

DATA 28.11.2018

Domnul avocat **RADU MITITEAN** se împuternicește de către clientul **NĂSTASE-BUCUR RUXANDRA-MARIA** în baza Contractului de asistență juridică nr. CJ/877071/2018 să exercite următoarele activități: redactare plângere prealabilă, și să asiste/să reprezinte clientul în fața Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca și comisiilor acestuia, Direcției Generale de Urbanism a municipiului Cluj-Napoca sau a oricărui organism abilitat cu referire la plângerea prealabilă având ca obiect terenul situat în Cluj-Napoca, str. Valea Chintăului, nr. 76 C (identificat cu CF nr. 301272).

Data: 28.11.2018

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

Avocat
Radu Mititean



MUREȘAN MITITEAN CLEJA
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI



9

5



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301272 Cluj-Napoca

Nr. cerere	38616
Ziua	02
Luna	03
Anul	2018
Cod verificare	
100055876950	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:170543

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Zona Valea Chintăului, Nr. 76C, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12706/2	1.500	Teren situat in Valea Chintăului nr 76C

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
70718 / 17/09/2007	
Act nr. 3323, din 14/09/2007 emis de NP Laura Moigradean (documentație tehnica avizata sub nr 56802/2007 OCPI Cluj Napoca);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE SI DEZLIPIRE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) BUCUR RUXANDRA MARIA
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 170543)

C. Partea III. SARCINI .

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

10
✶

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 12706/2	1.500	Teren situat în Valea Chintăului nr 76C

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	-	1.500	-	-	-	Teren situat în Valea Chintăului nr 76C

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

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

Data și ora generării,

02/03/2018, 13:26

11
8

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Calea Moșilor nr.3, Telefon 59 60 30/fax 59 25 66

Nr.133918 /43/11.12.2008

10/11/08

Către

NĂSTASE BUCUR RUXANDRA

Cluj-Napoca

Comisia operativă urbanism, întrunită în ședința din data de 11.12.2008 ,

Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale O.G. nr 27/27.08.2008

Se constată că lucrarea: **Construire casă de vacanță , P+M, str Valea Chintăului nr.76c** se încadrează în reglementările urbanistice ale zonei de amplasare UTR= B2

Parcela de 1500mp.este proprietate particulară , cu acces direct din prelungirea spre Nord a unui drum existent lateral față de strada Valea Chintăului care se va regulariza la 7m lățime.

În vederea autorizării se va prezenta dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de "drum " a suprafeței de teren necesare , respectiv până la 3,5m din ax drum.

Amplasarea clădirii se face retras de la drum , cu asigurarea distanței laterale minime de 3m și a distanței posterioare de min 5m

Se rezolvă accesul auto și parcare pe platformă dalată în incintă. Spațiul verde amenajat = 1150mp

Indicii de ocupare teren POT =10,33%, CUT=0,166 se încadrează în valorile maxime ale zonei de amplasare UTR= B2: POT max= 20%, CUT max= 0,3

Avînd în vedere cele arătate mai sus nu este necesară emiterea unui aviz al CTATU și în conformitate cu prevederile O.G. nr 27/27.08.2008 art 31.2 și 32. (2) se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Beneficiarul lucrării: **NĂSTASE BUCUR RUXANDRA**
Certificat de Urbanism nr. 5903/07.11. 2007

PRESEDINTE,
PRIMAR
EMIL BOC



DIRECTOR URBANISM,
CORINA CIUBAN

SECRETARIAT,
Arh.DOINA ZAHARIA
Ing.DOINA TRIPON



3 ex DZ

12

9

Certificat de urbanism

Nr. 4949 din 09.09.2007

Ca urmare a cererii adresate de **GÂRDA SIMION** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca ap., telefon / fax I
, înregistrată la nr. **52161** din **14.08.2007**.

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

Certifică:

Pentru imobilul – teren - situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Valea Chintăului nr. 76C, Nr. Carte Funciară 132264 Cluj, Nr. topografic al parcelei 18861/3, 18862/3 sau identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC.

Folosința actuală: Teren cu construcții anexe.

Destinația conform P.U.G.: subzona pentru case de vacanță și cabane.

Utilizări admise: case de vacanță cu locuire nepermanentă.

Utilizări interzise: orice funcțiuni, cladiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000.

3. REGIMUL TEHNIC.

UTR = B.2 cf. PUG

POT max = 20 % **CUT = 0,3**

Regimul de aliniere: conform P.U.G. la 5 m de la aliniament pentru a permite parcare în față în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă a construcțiilor: P+1

Echiparea cu utilități: construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică-gaze.

Circulații și accese: parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau prin drept de servitute cu o lățime de min. 3 m.

Staționarea auto: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcări suplimentare.

Împrejmirile: 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 împrejmirile vor fi opace, de 2,2 m înălțime.

Amplasarea construcțiilor va fi reglementată prin P.U.D.

13

10

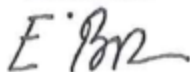
Proiectul de arhitectură va fi elaborat de arhitect cu drept de semnătură cf. Legii nr. 184/2001.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru informare.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

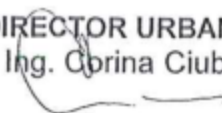
PRIMAR
Emil Boc



SECRETAR
Jr. Aurora Mărmure



DIRECTOR URBANISM
Ing. Corina Ciuban



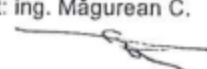
ȘEF SERVICIU URBANISM
Ing. Eugeniu Horodnic



Achitat taxa de 15,00 lei, conform chitanței nr. 200543 din 05.09.2007

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 07.09.07

Redactat: ing. Măgurean C.



14



Certificat de urbanism

Nr. 5903 din 07.11.2007

Ca urmare a cererii adresate de **BUCUR RUXANDRA MARIA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul **Cluj-Napoca** strada

telefon / fax _____, înregistrată la nr. **76544** din **20.09.2007**.

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

Certifică:

Pentru imobilul – teren - situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada **Valea Chintăului nr. 76C**, Nr. Carte Funciară **132264** Cluj, Nr. topografic al parcelei **18861/3, 18862/3** sau identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC.

Folosința actuală: Teren cu construcții anexe.

Destinația conform P.U.G.: subzona pentru case de vacanță și cabane.

Utilizări admise: case de vacanță cu locuire nepermanentă.

Utilizări interzise: orice funcțiuni, cladiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000.

3. REGIMUL TEHNIC.

UTR = B.2 cf. PUG

POT max = 20 % CUT = 0,3

Regimul de aliniere: conform P.U.G. la 5 m de la aliniament pentru a permite parcare în față în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă a construcțiilor: P+1

Echiparea cu utilități: construcțiile vor fi racordate la rețeaua publică de apă-canal-electrică-gaze.

Circulații și accese: parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau prin drept de servitute cu o lățime de min. 3 m.

Staționarea auto: vehiculele vor staționa numai în interiorul parcelei, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcuri suplimentare.

Împrejmirile: 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 împrejmirile vor fi opace, de 2,2 m înălțime.

Amplasarea construcțiilor va fi reglementată prin P.U.D.

15
12

Proiectul de arhitectură va fi elaborat de arhitect cu drept de semnătură cf. Legii nr. 184/2001.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru întocmire P.U.D. și P.A.C. construire casă de vacanță P+1, împrejmuire , racorduri și bransamente utilități.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITA DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată) –extras C.F. actual.
- b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții
 PAC PAD POE
- c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic
- c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:*
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> canalizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> transport urban |
| <input type="checkbox"/> Altele | <input type="checkbox"/> |
- c.2. Avize și acorduri privind:*
- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> prevenirea și stingerea incendiilor | <input type="checkbox"/> apărarea civilă |
| <input type="checkbox"/> protecția mediului | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
- d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant
- d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:*
- Aviz Inspectoratul Județean în Construcții.
- d.2. Alte avize / acorduri:*
- d.3. Studii de specialitate:*
- P.U.D. elaborate cf. metodologiei MLPAT indicativ GM-009-2000
 - Studiu geotehnic
 - aviz Comisia Urbanism, H.C.L. și planșa "Reglementări" din P.U.D. șampilată.
- d.4. Se vor prezenta:*
- deviz estimativ
 - grafic eșalonare,
 - plan organizare șantier
- e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:
- Taxa pentru eliberarea A.C.
 - Taxa studiu geotehnic
 - Taxa de salubritate pentru transport moloz la rampa de gunoi.
 - Taxa de timbru arhitectura.
 - Taxa organizare șantier
 - Taxa de acord unic.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

18
13

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

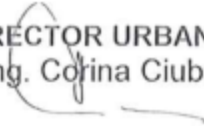
PRIMAR
Emil Boc



SECRETAR
Jr. Aurora Țărmure

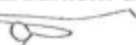


DIRECTOR URBANISM
Ing. Corina Ciuban



ȘEF SERVICIU URBANISM
Ing. Eugeniu Horodnic



Achitat taxa de 15,00 lei, conform chitanței nr. 209178 din 20.09.2007
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de
Redactat: ing. Măgurean C. 

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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
Emil Boc

SECRETAR
Jr. Aurora Țărmure

DIRECTOR
Ing. Corina Ciuban

ȘEF SERVICIU URBANISM
Ing. Eugeniu Horodnic

Data prelungirii valabilității2008

Achitat taxa de..... lei conform chitanței nr..... din..... 2008

Transmis solicitantului la datadirect / prin poștă.

Redactat:.....

17
14

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 243747 din 17.05.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2422 din 14.06.2018

în scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de NASTASE-BUCUR RUXANDRA-MARIA (CNP _____) cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, _____ telefon/fax e-mail _____, înregistrată la nr. 243747 din 17.05.2018.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Zona Valea Chintaului, nr. 76C, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 301272 (CF vechi: 170543), nr. cadastral 12706/2 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 38616 în data de 02.03.2018 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 737/18.07.2017 privind 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:

Teren situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca. Teren în proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
- nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - altele

Destinația zonei - teren extravilan

CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.

Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânațe

Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere

Unități agricole / ferme existente

Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- (d) foloșința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=TDA

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

POT max = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:

POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

CUT max = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:

CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

19

AS

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

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) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă

un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

Întrucât parcela Dvs. este situată în UTR=TDA, orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

În vederea elaborării PUZ va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012.

1. Conform Legii nr.350/2001 actualizată art.32 alin 2 inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz prealabil de oportunitate.

2. Conform Legii nr. 350/2001 actualizată, art. 32, alin 5; Doar după aprobarea PUZ/PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii AC exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate

3. În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 153/10.04.2012.

Prezentul certificat de urbanism NU poate fi utilizat în scopul solicitat 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 Roșca



/Arhitect-șef,
Daniel Pop

ȘEF SERVICIU,
Sanda Spiroiu

Inspector asistent,
Roxana Paraschiv

Elaborat: număr exemplare 2

Inspector de specialitate,
arh. expert Ligia Subțirica

Director executiv,
Corina Ciuban



Achitat taxa de: **19,00** lei, conform Chitanței nr. 2813238 din 17.05.2018.

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

05.07.2018



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.**

22
~~22~~