

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
Biroul Strategii Urbane  
Nr. 175996/433 din 7.05.2019

1-19 p.

60/24.05.2019

### **I N F O R M A R E**

privind Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 175996/43 din 28.03.2019,  
formulată de Wagner Ioan Daniel

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 175996/43 din 28.03.2019 se solicită modificarea funcțională UTR ZCP-Va în UTR ZCP-Et pentru terenul situat în Parcul Rozelor, înscris în CF nr. 322329.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Imobilul înscris în CF nr. 322329 este situat între Someș și canalul Morii, în Parcul Rozelor și este încadrat în UTR ZCP-Va cf. PUG 2014. În vechiul PUG terenul a fost încadrat tot în zonă verde - UTR V3b = spații verzi pentru agrement - complexe și baze sportive.

În prezent parcela se află într-o zonă protejată, amenajată cu spații verzi pentru agrement și sport - Parcul Rozelor.

Conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului: „Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.”

#### Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prelabile ca nefondată și menținerea încadrării terenului înscris în CF nr. 322329 în UTR ZCP-Va.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

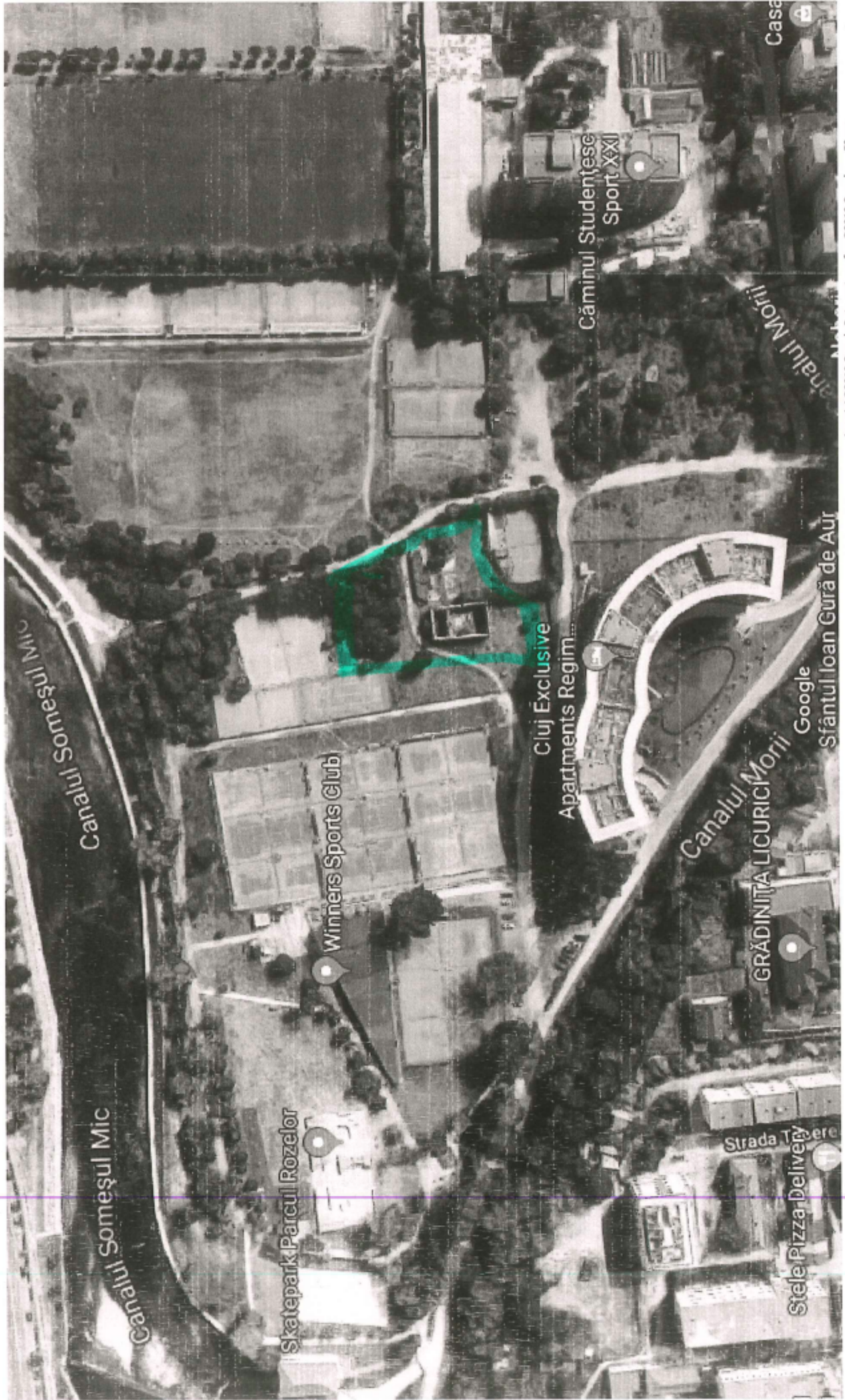
Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

1







UNBR, Baroul Cluj

Societatea civila de avocati CETEAN & SEICHE SCA

Cluj Napoca ,str. Nicolae Balcescu , nr.14 , al.10 , telefon 0740210095

aurel.seiche@gmail.com

*Aurel Seiche*

Catre



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

DIRECTIA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Subsemnatul WAGNER IOAN DANIEL , cetatean austriac identificat cu pasaport \_\_\_\_\_ , cu sediul de corespondenta ales la Societatea civila de avocati CETEAN& SEICHE SCA , in Cluj Napoca , str. Nicolae Balcescu , nr. 14 , ap.10 demisol , email aurel.seiche@gmail.com , telefon 0740210095 , adresa la care va solicitam comunicarea tuturor actelor , reprezentat de Societatea civila de avocati CETEAN & SEICHE SCA , prin av. Seiche Aurel ,

In temeiul art. 7 din legea 554/2004 , formulam prezenta

#### CONTESTATIE SI PLINGERE PREALABILA

Prin care solicitam

- Admiterea prezentei contestatii si a plingerii prealabile , Impotriva instituirii prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca aprobat prin HCL 493/2014 si a Regulamentului local de urbanism aprobat prin HCL 437/2014, in sensul de a dispune modificarea functiunii UTR ZCP-Va pentru suprafata de 5063 mp , inscris in cf 322329 Cluj Napoca , nr. cadastral 322329 , 322329-C1 , situat din punct de vedere administrativ in municipiul Cluj Napoca , sona sub Calvaria , in functiunea UTR SZCP -Et , zona cu activitati economice cu carcter tertiar .

Pentru urmatoarele argumente

A.Scurta prezentare a imobilului . Subsemnatul sint proprietarul imobilului compus din teren in suprafata de 5063 mp ,pe care sint amplasate constructii constind dintr-o cladire denumita moara , ca monument istoric si anexe . Amplasamentul este in zona Parcului Rozelor , fiind delimitat prin imprejmuirii . Accesul la teren se realizeaza din str. Ploilor

5

Imobilul este din punct de vedere juridic pe o singura parcela , cu un singur numar cadastral inscris in Cf 322329 Cluj Napoca , avind categoria de folosinta curti constructii . Terenul se afla in zona de impozitare B conform HCL 1064 din 19.12.2018 .

B.Prezentare a incadrarii imobilului in Planul Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca .

La data de 30.01.2019 , am depus o cerere de eliberare de certificat urbanism , inregistrata sub nr. 52535 . Am anexat acesei cererii memoriu de prezentare , plan de incadrare in zona , plan de situatie cu situatia propusa . La cererea formulata Primaria municipiului Cluj Napoca elibereaza Certificatul de urbanism nr. 635/21.02/2019 in scop de informare . Prin certificatul de urbanism eliberat mi se comunica ca terenul subsemnatului este conform PUG situat in UTR ZCP -Va , caracterul zonei este spatii verzi -scuaruri , gradini , parcuri publice istorice , cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban Centrul istoric al orasului Cluj in lista Monumentelor istorice .

C. Argumente privind incadrarea nelegala a terenului in UTR ZCP- Va .

I. Potrivit legii 24/2007 art.3 Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

II. În sensul legii 24/2007 , art.4 , termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;

b) scuar - spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;

c) grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;

III. Potrivit art.16 din Legea 24/2007 (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, prin constituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.

Iar potrivit art.17 din legea 24/2007 (1) Obligația organizării și conducerii registrelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale.(2) Registrul local al

6

spațiilor verzi este un sistem informațional care cuprinde datele tehnice ale tuturor spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate.(3) Registrele locale ale spațiilor verzi vor fi făcute publice și vor putea fi consultate la sediile autorităților administrației publice locale.

IV . prevederile art.18 alin 9 , din legea 24/2007, arata ca : Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

V. Instituirea UTR ZCP Va , s-a facut fara a avea fundamentarea legala , terenul neincadrindu-se în prevederile art. 3 si 4 din Legea 24/2007 . Mai mult , terenul nu este înscris în registrul spatiilor verzi , asa cum prevede art. 16 si 17 din legea 24/2007 .

VI. Potrivt art.18 alin 9 , terenul subsemnatului nu putea fi declarat spatiu verde atita timp cit nu s-a demarat procedura de expropriere .

Prin modul de incadrare în PUG , se instituie o veritabila expropriere de fapt care incalca art.44 din Constitutie Romaniei , deoarece dreptul de proprietate al subsemnatului care contine atributele de posesie , folosinta si dispozitie (conform art. 555 din Codul civil ) este afectat prin imposibilitatea de a folosi bunul conform destinatiei sale si de a dispune de el la valoarea reala , aceasta scazind ca efect al mecanismelor de piata în urma încadrării în UTR ZCP- Va . Fac mentiunea ca valoarea de piata a terenurilor limitrofe terenului subsemnatului este de 800 euro/mp. Or, prin încadrarea terenului în UTR ZCP-Va , acest teren ramine fara valoare , fiind exclus de pe piata imobiliara , fiind asimilat de piata ca teren public.

D. Argumente privind oportunitatea modificării parțiale a PUG .

1.Potrivit Anexei 2 a Legii 350/2001 , unitatea teritorial administrativa este subdiviziunea urbanistica a teritoriului unitatii administrativ teritoriale , delimitata de limite cadastrale , caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural , avind ca scop reglementarea urbanistica omogena . UTR delimiteaza , dupa caz , în functie de relief si piesaj cu caracteristici similare , evolutie istorica unitara într-o anumita perioada , sistem parcellar si mod de construire omogen , folosinte de aceeași natura a terenurilor si constructiilor , regim juridic al imobilelor similar .

Prin urmare , chiar daca stabilirea modului de utilizare si a destinatiei terenurilor de pe raza municipiului Cluj Napoca este prerogativa administratiei publice locale , carora le revine si obligatia de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanta cu interesul public si cu principiul dezvoltarii durabile , trebuie respectat si interesul privat al proprietarilor afectati în mod direct .

f

Pe de alta parte pe terenurile limitrofe s-a facut incadrare in SZCP-Lc , la sudul parcelei si ZCP- M4 , la vestul parcelei , consideram ca nu se justifica necesitatea de ordin public privind incadrarea terenului subsemnatului in UTR ZCP-Va , astfel ca se incalca respectarea raportului de proportionalitate intre interesul public si interesul privat .

Prin solicitarea subsemnatului cu valoare de propunere de incadrare a terenului in UTR SZCP -Et , zona cu activitati economice cu carcter tertiar , se realizeaza proportionalizeaza interesului public cu interesul privat al subsemnatului , fiind incadrarea cea mai oportuna de imbinare a conditiilor impuse de UTR SZCP-Et , specificitatea parcelei , in respectarea conditiilor impuse de regimul monumentelor istorice , specificul zonei , avind o structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip tertiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc (b) financiar-bancare (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere (e) cazare turistică (f) cercetare științifică (g) culturale Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Anexam prezentei cereri :

- Certificat de urbanism nr. 635/21.02.2019
- Memoriu de prezentare
- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie propusa
- Cartea funciara nr. 322329 cluj Napoca
- Imputernicire avocatiala

WAGNER IOAN DANIEL prin





ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 52535 din 30.01.2019

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 635 din 21.02.2019

În scopul: **INFORMARE** (vezi pct. 4)

Ca urmare a cererii adresate de **WAGNER IOAN DANIEL**, (pasaport: \_\_\_\_\_), cu domiciliul în \_\_\_\_\_,  
judetul Cluj, municipiul Cluj - Napoca, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_,  
înregistrată la nr. 52535 din 30.01.2019.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, zona sub Calvaria** (conform C.F. nr. 322329), identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 322329, nr. cadastral 322329, 322329 – C1, municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 7960, în data de 17.01.2019 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014,

P.U.Z. \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_/\_\_\_\_; P.U.D. \_\_\_\_\_ 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 interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, aflat în proprietate privată.

Imobilul este monument istoric clasat, cod CJ-II-m-B-07293, poziția 753 – str. Calvaria nr. 32 – Moara veche de hartie, sec. XVIII, în conformitate cu M.O. nr. 670 bis/01.10.2010 - partea I.

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

Servituti de utilitate publica care afecteaza terenul: Nu este cazul.

Alte restrictii: Nu este cazul.

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: Teren si constructie (C1 - casa din caramida compusa din 2 camere, 1 bucatarie, dependinte), conform extrasului de carte funciara anexat.

Destinatia zonei: Zonă construită protejată, Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice

CARACTERUL ZONEI: Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice.

#### CONDITIONARI PRIMARE

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

Pentru intervenții ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

În ambele cazuri, teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor,

amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

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

#### **UTILIZARI FUNCTIONALE**

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

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

#### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

**Incastrare în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 1064 din 19.12.2018.**

#### **3. REGIMUL TEHNIC:**

S= 5063 mp

UTR=ZCP\_Va

#### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

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

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

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

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

#### **Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

10

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

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

## **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției istorice.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

## **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul Regulament.

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

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

## **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **Clădiri / corpuri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, 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 modenatura 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.

Tâmplăriile 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.

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

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră 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.

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

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).  
În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, pe baza unui P.U.D., cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

#### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

### **4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A**

**REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE:** În baza H.C.L. nr. 118/2015, H.C.L. nr. 737/2017 și H.C.L. nr. 579/2018, se modifica partial si se completeaza Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca", aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014.

**NOTA:** S-a solicitat "restaurare moara si construire hotel sport, amenajari exterioare".

Imobilul este monument istoric clasat, cod CJ-II-m-B-07293, pozitia 753 – str. Calvaria nr. 32 – Moara veche de hartie, sec. XVIII, în conformitate cu M.O. nr. 670 bis/01.10.2010 - partea I.

Certificatul de urbanism nu s-a emis în scopul solicitat, deoarece exista neconcordanța între scopul solicitării, extrasul de carte funciara și documentatia prezentata:

- conform extrasului de carte funciara C.F. nr. 322329 anexat, dvs. aveti în proprietate teren (5063 mp) și o constructie parter C1 - casa din caramida compusa din 2 camere, 1 bucatarie, dependinte, cu o suprafata construita la sol de 252 mp, iar conform planului de situatie prezentat, aceasta constructie C1 are regimul de inaltime P+1E;

- conform memoriului de prezentare – descrierea interventiei propuse – se doreste și conversia imobilului existent în spatii cu functiune culturala, dar acest lucru nu este specificat în scopul solicitarii dvs.

- de asemenea, functiunea de „hotel” nu se regaseste în prevederile UTR= ZCP\_Va, art. 1 – utilizari admise, respectiv art. 2 – utilizari admise cu conditionari, iar propunerea depaseste oricum P.O.T. Maxim = 5 % admis, respectiv C.U.T. Maxim = 0,1 admis.

Prezentul certificat de urbanism NU poate fi utilizat în scopul declarat, ci doar pentru:  
**INFORMARE (vezi pct. 4)**

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

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

PRIMAR,  
Emil Boc

SECRETAR,  
Aurora Rosca

ARHITECT ȘEF,  
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE,  
arh. expert: Ligia Subtirica

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

ȘEF SERVICIU,  
arh. Sanda Spiroiu

Inspector, arh. Simona Brailescu  
Elaborat - număr exemplare: 2

Achitat taxa de: **54,63 lei**, conform Chitanței nr. **3702919** din **30.01.2019**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.02.2019

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.



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

Nr. cerere	7960
Ziua	17
Luna	01
Anul	2019

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 322329 Cluj-Napoca



TEREN intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, sub Calvaria

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	322329	5.063	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	322329-C1	Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, sub Calvaria	S. construita la sol:252 mp; CASA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TIGLA, CU 2 CAMERE, 1 BUCATARIE, DEPENDINTE.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
130855 / 29/07/2016		
Act Administrativ nr. 127200, din 22/07/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 322329 Cluj-Napoca, a imobilului provenit din dezmembrarea forțată a imobilului înscris în cartea funciară nr. 271928 Cluj-Napoca	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dizolvare, în rang serial câștigat cu nr. 3781/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) WAGNER IOAN DANIEL	A1, A1.1

#### C. Partea III. SARCINI .

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



CONFORM CU ORIGINALUL

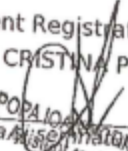
14

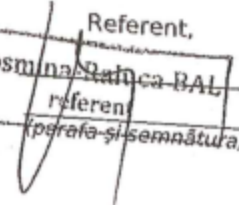
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	9.865
6	7	16.731
7	8	54.753
8	9	27.125
9	10	27.572
10	11	25.134
11	12	1.443
12	13	3.522
13	14	35.222
14	15	17.006
15	1	17.921

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.1490/17-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării:  
 17-01-2019  
 Data eliberării,  
 / /

Asistent Registrator,  
 IOANA CRISTINA POPA  
  
 POPA IOANA CRISTINA  
 (parafa și semnătura)  
 asistent registrator

Referent,  
  
 Cosmina Dainca BAL  
 referent  
 (parafa și semnătura)

21 IAN 2019



FORMA CU  
 ORIGINALUL

15

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
322329	5.063	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.063	-	-	-	CURTE; TEREN IMPREJMUIT.

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	322329-C1	construcții de locuințe	252	Cu acte	S. construita la sol: 252 mp; CASA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TIGLA, CU 2 CAMERE, 1 BUCATARIE, DEPENDINTE.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.944
2	3	19.287
3	4	15.259
4	5	12.304

CONFORM CU ORIGINALUL

16





Forma de exercitare a profesiei .....  
Societate civilă de avocați CETEAN ȘI SEICHE

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ  
Nr. 190024

Domnul/doamna avocat SEICHE AURORA  
se împuternicește de către clientul

WAGNER IOAN DANIEL  
În baza contractului de asistență juridică nr. 190024 din 2019  
să exercite următoarele activități:  
reabilitare pierdere profesională

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața  
Consiliul local al municipiului  
Alby Neagra

Data .....

CLIENT/REPREZENTANT, \*  
.....  
(semnătura)



Atest identitatea părților, conținutul și data  
contractului de asistență juridică în baza  
cărui s-a eliberat împuternicirea  
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI \*\*  
prin avocat,  
.....  
(semnătura și ștampila)

\*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

\*\*Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.

# PLAN DE SITUATIE

## SITUATIA PROPUSA

SC. 1:1000



### LEGENDA

	limita de proprietate, S = 5063.00 mp
	accese propuse
	drumul de acces existente
	fond construit existent
	CLADIRE EXISTENTA, MONUMENT ISTORIC, MOARA IEZUITA ( SEC XVIII)
	MOBIL PROPUS: HOTEL SPORT
	zona verde

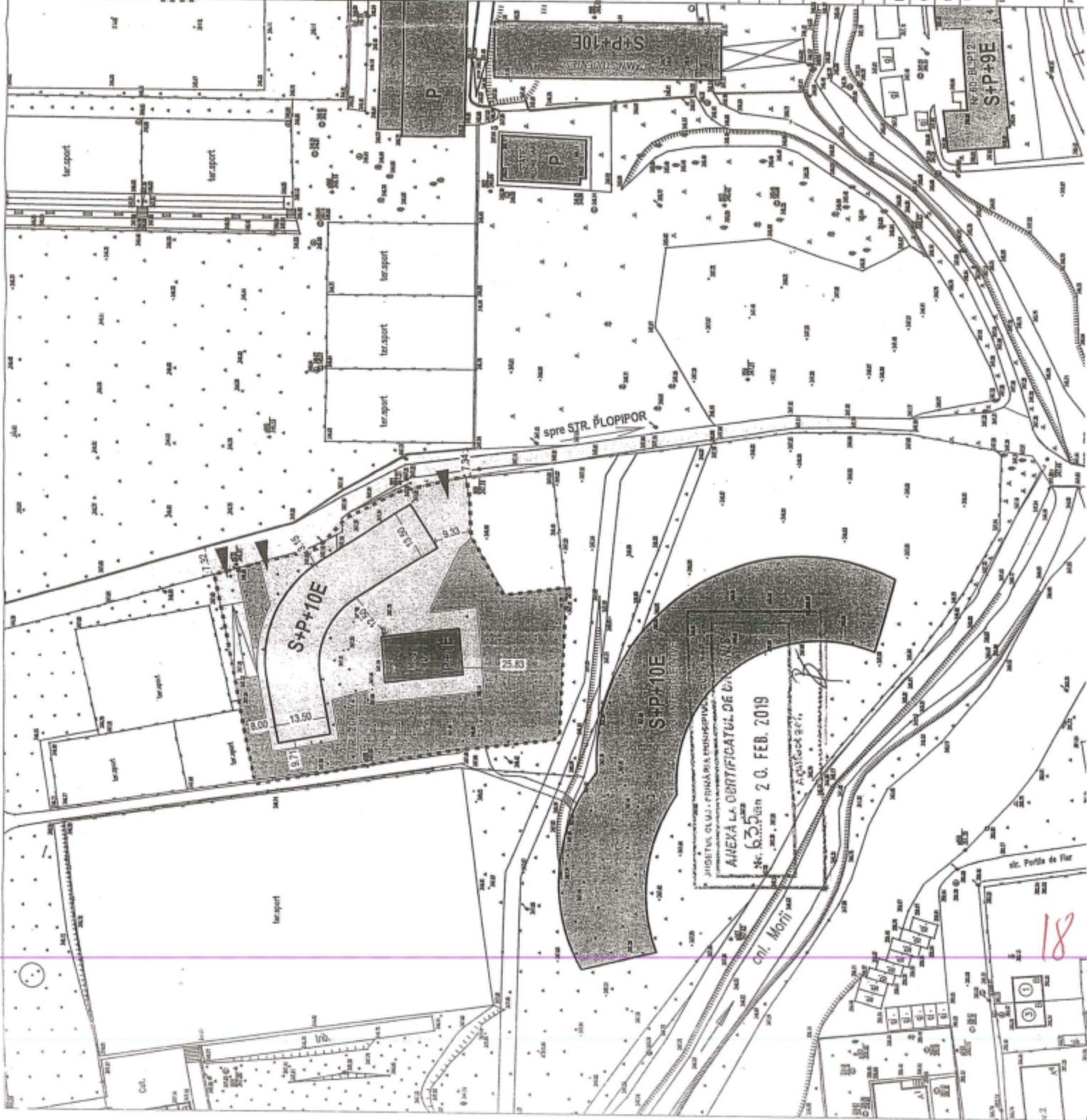
UTR- ZCP-Va  
 S\_teren = 5063.00 mp  
 (nr. cad. - 322329)

SITUATIA EXISTENTA:  
 - AC\_existenta = 252.00 mp  
 - AD\_existenta = 252.00 mp  
 - POT\_existent = 4.97%  
 - CUT\_existent = 0.05

SITUATIA PROPUSA:  
 - AC\_hotel = 990.00 mp  
 - ADC\_hotel = 10 890.00 mp  
 - AC\_propusa = 1 242.00 mp  
 - ADC\_propusa = 11 142.00 mp  
 - S\_verde = 2045.00 mp  
 - POT\_propus = 24.53%  
 - CUT\_propus = 2.20



verificator:	nume:	semnatura:	ceasta:
referat nr. / data:	-		
DOR Consult SRI 440221 Saha Mare, str. Lucian Blaga UJ20 ap. 9 TEL. 0765881919, fax 036485663 URBANISM ARHITECTURA INGINIERI			
proiectat	NUME	SEMN	SCALA
desenat	arh.Vaas Cs		1:1000
sef proiect	arh.Vaas Cs		data:
intabulat	arh.Vaas Cs		IAN.2019
cu proiect:	WAGNER IOAN DANIEL		
nr. proiect:	-		
nr. plan:	RESTAURARE MOARA si CONSTRUIRE HOTEL SPORT, ALIMENTARIE EXTERIOARE		
nr. plan:	C.U.		
nr. plan:	DI AN DE SITUATIE		



ANEXA LA CERTIFICATUL DE CONSTRUCII  
 Nr. 635 din 20. FEB. 2019  
 Ag. Urbanism

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI IN PUG CLUJ-NAPOCA

SC. F.S.



## Incadrare - Conf. PUG, Cluj-Napoca

- UTR - ZCP\_va - Zona construita protejată
- Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri publice.

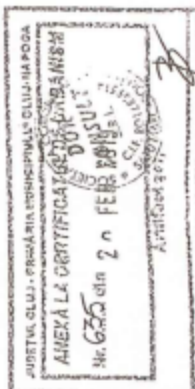
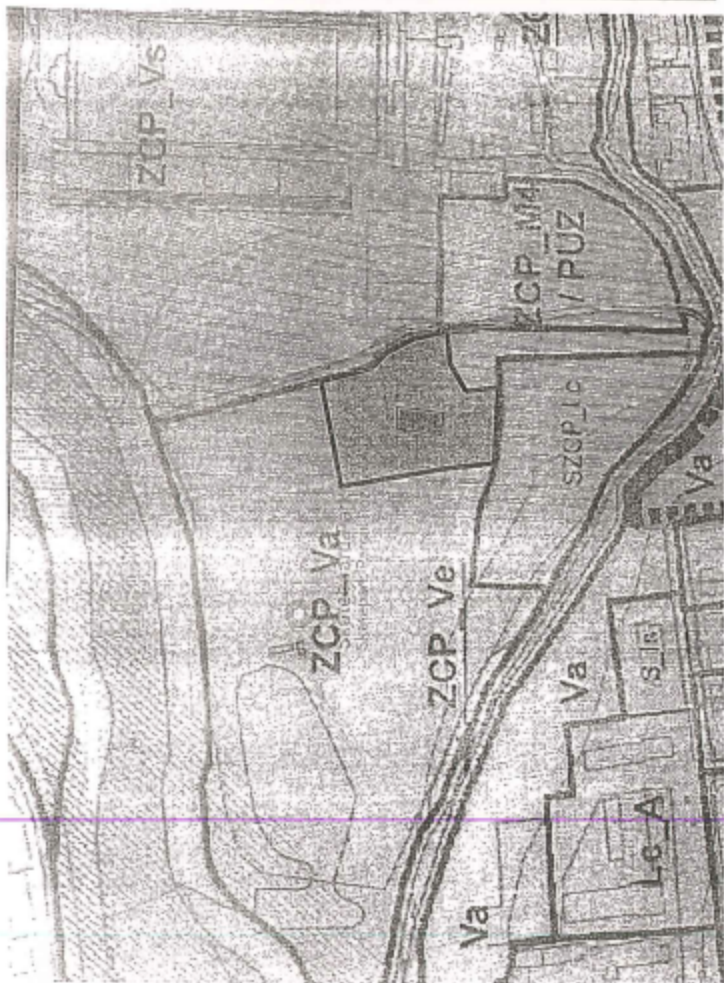
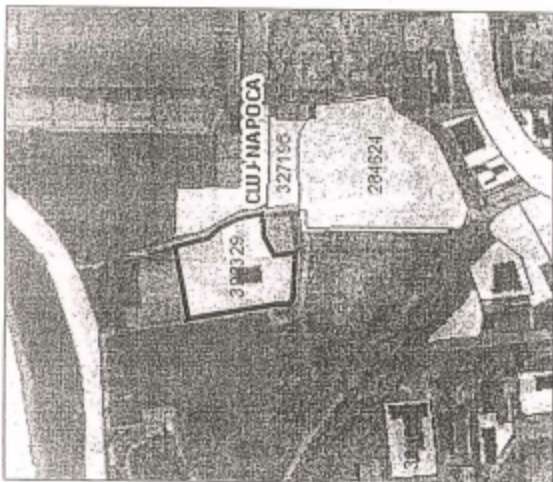
## - Utilizari admise:

- plantatii inalte, metci si joase;
- sistem de alee si platforme pentru circuleti pietonale si velo;
- mobiler urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edificii, componente ale amenajarii peisajare;
- construcții pentru activități culturale și alimentare publice;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- POT\_max = 5.00 %

- CUT\_max = 0.1

- înalțimea maximă: D+P+1



AMPLASAMENT



Cluj-Napoca, sub Calvaria, F.N.

nr. cad. - 323329

S. teren = 5063.00 mp

- Clădire existentă: MOARA
- AC existentă = 252.00 mp
- AD existentă = 252.00 mp
- POT existent = 4.97%
- CUT existent = 0.05

verificator:	nume:	semnatura:	calitatea:
referat nr. / data:	DOR Consult srl 440221 Satu Mare, str. Lucian Blaga JU20 ap. 9 Tel. 0726381913, fax 034485663 UREANCI ARHITECTURA, INTERIERE		
proiectat	NUME:	SEMN:	scara:
desenat	art.Vass C.		F.S.
sef proiect	art.Vass Cs.		data:
beneficiar:	art.Vass Cs.		IAN.2019
	nr. proiect:		
	WAGNER IOAN DANIEL		
	nr. planșă:		
	RESTAURARE MOARA și CONSTRUIRE HOTEL SPORT, AMENAJARI EXTERIOARE Cluj-Napoca, sub Calvaria, F.N.		
	nr. planșă:		
	PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI IN		