

39 / 10.12.2019

1-28 p.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Chis Cristian
înregistrată sub nr. 548772/3 din 25.10.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 548772/3 din 25.10.2019 se solicită revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF nr. 289093, respectiv schimbarea încadrării terenului din teren extravilan, încadrat în UTR TDA_L în teren intravilan, încadrat în UTR L.iu.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela despre care este vorba, înscrisă în CF nr. 289093, cu suprafața de 952 mp. este situată în extravilanul municipiului, în zona terenurilor cu destinație agricolă - livadă. Zona nu a fost niciodată inclusă în intravilanul municipiului. În Cartea funciară nr. 289893 este înscrisă situarea în extravilan a parcelei și categoria de folosință livadă. Parcela nu dispune de echipare edilitară și este încadrată într-o zonă cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren.

Introducerea în intravilan de noi terenuri agricole se face, cf. Art. 4 din Regulamentul Local de Urbanism, numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Din păcate, terenul încadrat în UTR TDA L = Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate în extravilan, nu poate fi introdus în intravilan. Este reglementat prin RLU: „Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a orașului. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.”

Pentru situații similare când, prin plângeri prealabile, a fost solicitată modificarea încadrării funcționale a livezilor, șeful de proiect PUG ne-a mai comunicat:

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

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

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

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

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea încadrării funcționale în extravilan a parcelei înscrisă în CF nr. 289093.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



TDA_L (livezi)

TDA_L (livezi)

Proiectant: Căminul
 Reprez. scv. în fața
 Pop. Dan Alexandru nr. 31/14-3/88

Cluj-Napoca, 24.10.2019

CATRE,

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca,
Municipiul Cluj-Napoca – Direcția urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

25. OCT. 2019

Nr.

548772/3

Subsemnatul, Chis Cristian, cu domiciliul în jud. Salaj, loc. Zalău
identificat cu CI seria _____ prin avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul procesual ales
la sediul avocaților noștri, situat în Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, unde va solicităm să ne
comunicăți toate actele, în temeiul art. 1 și 8 din Legea 554/2004 formulăm prezenta:

PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ PREALABILĂ :

solicitându-vă:

1. **revocarea în parte (pentru UTR-ul aferent imobilului subsemnatului) a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 care vizează "Aprobarea documentației – Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", ca nelegale – în sensul includerii în intravilanul municipiului Cluj-Napoca a imobilului subsemnatului, în baza prevederilor Legii 350/2001 și ale Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general – indicativ GP038/99 și schimbarea UTR TDA_L pentru zona delimitată, cu UTR Liu, care să permită urbanizarea și edificarea pe terenul care îmi aparține a construcțiilor în regimul de înălțime existent în zona acestui imobil;**

pentru următoarele:

MOTIVE:

Subsemnatul, sunt proprietarul imobilului identificat prin CF 289093, în suprafața de 952 mp, astfel cum acesta este indicat în schițele anexa depuse prezentei cereri de chemare în judecată.

La data de 22.05.2019, subsemnatul am depus către Municipiul Cluj-Napoca documentația necesară emiterii unui Certificat de urbanism, în vederea construirii unei case.

Ca atare, a fost emis CU depus atasat, în care eram incunostiintat despre faptul că imobilul care îmi aparține nu este poziționat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind de asemenea încadrat în UTR TDA L, fiind astfel interzisă construirea unui imobil cu destinația de casă. Municipiul m-a mai informat despre faptul că singurele edificii care pot fi ridicate pe terenul meu sunt edificii cu destinație agricolă pomicolă.

Precizez la acest punct faptul ca zona in care este amplasat terenul subsemnatului este o zona de case, in apropierea acestuia fiind chiar si un cimitir edificat de municipalitate, astfel cum reiese din plansele anexa. In plus, terenul meu este un teren liber, fara nici un fel de livada sau asezaminte agricole care sa justifice UTR TDL_A.

Nu cunoastem regimul juridic al imobilelor deja existente in zona, scns in care va solicitam sa ne comunicati daca in zona au fost emise autorizatii de construire pentru imobilele invecinate terenului subsemnatului.

In cazul in care, in situatia data, exista imobile autorizate de autoritate, si incadrate in extravilan, este dovedita eroarea grava de proiectare a zonei de intravilan a municipiului Cluj-Napoca, pentru terenul meu.

In situatia contrara, va invederam mai jos argumentele de nelegalitate ale ne-incadrarii imobilului subsemnatului in intravilanul municipiului, urmand a aduce si contraargumente incadrarii date in UTR TDA_L.

Conform prevederilor Legii 350/2001, in cuprinsul art. 46 este prevazut scopul PUG: „(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de baza, cu privire la: a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității; b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; (...)”

In continuare art. 46, alin. 8 preciza obligatia detaliata in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general – indicativ GP038/99 (la care vom face referire mai jos): „(8) Planul urbanistic general pentru intravilan se întocmește în format digital, pe suport grafic, la scări 1/1.000 - 1/5.000, după caz, iar în format analogic, la scara 1/5.000. Suportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1/25.000, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. Actualizarea suportului se poate face de către autoritățile administrației publice locale interesate, cu condiția avizării acestuia de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pe baza măsurătorilor sau pe baza ortofotoplanurilor.”

Referitor la solicitarea de revocare a prevederii documentatice PUG in ceea ce priveste pozitionarea in extravilan, va invederam prevederile art. 47⁽¹⁾ : „(1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. (2) După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.”

Norma legala mai sus aratata, coroborata cu „Conditionarile primare” cuprinse pentru UTR TDI_A – astfel cum acestea sunt in Certificatul de urbanism depeus atasat, coroborata de asemenea cu atributiile care revin elaboratorului PUG (la care o sa facem trimitere mai jos cu referire la Ghidul

4

privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general) justifica solicitarea subsemnatului, de indreptarea crorilor cuprinse in PUG, de proiectantul PUG.

In plus, accesi Lege 350/2001, reglementand modul in care trebuie redactata o documentatie PUG, inclusiv pe motive de oportunitate, prevede la art. 48¹ faptul ca: „(2) Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general si zonal se va face in raport cu nevoile de dezvoltare ale localitatilor din cadrul unei anumite unitati administrativ-teritoriale. Limita propusa va fi stabilita in functie de elemente ale cadrului natural, cai majore de comunicatii, amenajari hidrotehnice, precum si de alte categorii de lucrari cu caracter tehnic.”

Astfel cum cu usurinta rezulta din imaginile care ilustreaza limita intravilanului, aceasta nu respecta sub nici o forma limitele obiective care sunt prevazute de lege, dimpotriva, ilustreaza o „schita” a unui intravilan, facuta probabil exclusiv in interesul autoritatii publice, nicidecum cu respectarea drepturilor noastre si a unei judicioase aprecieri (prin includerea unui cimitir in intravilan, oprind insa aceasta reglementare la acest asezament). Proiectantul PUG a trasat astfel limite care nu coincid exigentelor legale, incluzand in intravilan un cimitir, fara o limita coerenta care sa dovedeasca faptul ca zona a fost cu adevarat studiata conform legii.

Or, conform terminologiei din Legea 350/2001: „Teritoriu intravilan este compus din totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).” In cazul concret, zona in care se afla positionat terenul meu este o zona inconjurata de case de locuit, edificate cu cel putin 10-15 ani in urma.

Un aspect legal esential in modul de reglementare al PUG, alaturi de normele legale prevazute de Legea 350/2001, – aratate mai sus – elaboratorul PUG avca insa obligatia principala de a respecta „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general – indicativ GP038/99” (depus atasat prezentei cereri).

Acest Ghid reprezinta cadrul general in baza caruia, alaturi de Legea 350/2001, poate fi elaborata o documentatie PUG. Rigoarele prevazute de aceasta documentatie (vazuta principial ca un cod al PUG-urilor la nivelul Romaniei, obligatoriu a fi respectat la elaborarea oricarui PUG) sunt explicite in ceea ce priveste reglementarea imobililor dintr-o unitate administrativa, si modul in care poate fi previzionata si adaptata zona de intravilan, in functie de evolutia societatii si de necesarul unitatii administrativ-teritoriale.

Astfel, la pagina 10, Ghidul prevede faptul ca: „Se interzice redactarea PUG pe suport topografic vechi – care nu reflecta situatia reala din teren, sau redactarea PUG pe suport la scara aproximativa (...)”. Coroborat si cu scopul care reiese din acest Ghid, interzicerea acestei redactari pe suport topografic vechi are ca sens reflectarea situatiei din teren. In cazul in care proiectantul PUG, in baza atributiilor care ii revin conform legii, ar fi facut inclusiv prospectii la fata locului, acestuia ii era absolut imposibil a nu constata cele care reies din imaginile depuse alaturat – si anume faptul ca zona de intravilan pe care a propus-o nu reflecta situatia reala de la fata locului – fiind indiferenta existenta

unor documentatii de urbanism, legca obligandu-l sa reflecte situatia reala de la fata locului. Aceasta prevedere cuprinsa in Ghid este preluata de asemenea si in Legea 350/2001, astfel cum am mai aratat mai sus.

Daca elaboratorul ar fi respectat aceasta obligatie care ii revenea, in conformitate cu acelasi Ghid, apreciind inasa si oportunitatea lasata in sarcina lui de lege, proiectul PUG trebuia sa vizeze obligatoriu si limitele de intravilan si studierea indeaproape a zonelor limitrofe, in functie de specificul acestor zone.

Or, separat de temeiul legal indicat si de Legea 350/2001, este evident ca limita intravilanului a fost pur si simplu preluata de proiectantul PUG, fara a-si respecta indatorirea de a intocmi o documentatie conforma cu situatia de la fata locului. Va solicitam in acest context sa ne comunicati studiul de fundamentare care cuprine motivele care au stat la baza incadrarii intregii zone in extravilan. Lipsa unor astfel de motive ar dovedi dincolo de orice indoiala faptul ca proiectul PUG a fost elaborat „din birou”, intr-o modalitate formala, si foarte probabil cu dezinteres pentru zonele limitrofe ale municipiului, incalcand astfel prevederea din Ghid care, la pagina 17 mentioneaza faptul ca „studiile de fundamentare trebuie sa prezinte date si concluzii actuale, fiind necesar ca data realizarii lor sa fie recenta (maxim 2 ani). Pot fi folosite studii, cercetari si proiecte anterioare numai in situatia in care informatiile oferite de acestea nu si-au pierdut valabilitatea. In functie de marimea, complexitatea si specificul localitatii, elaboratorul va intocmi, impreuna cu beneficiarul PUG, lista studiilor de fundamentare obligatorii, de la caz la caz. In sensul celor mai sus aratate, beneficiarul va pune la dispozitie sau va facilita accesul la informatiile/studiile/cercetarile/proiectele deja realizate. Pentru studiile de fundamentare considerate necesar a se realiza se emit comenzi de subproiectare”.

Referitor la situatia reclamata este evidenta atat lipsa de cercetare la fata locului de catre proiectantul PUG, cat lipsa oricarui studiu de fundamentare asupra zonci in care se afla pozitionat imobilul subsemnatului. Imobilele existente deja in zona sunt edificate cu cel putin 10-15 ani in urma (nicidecum 2 ani cum maxim prevede Ghidul, pe care Legea 350/2001 il preia). In cazul in care ati intelege sa invocati o imposibilitate fizica de cercetare si motivare concreta a fiecarei zone in parte a municipiului, v-ati pozitiona in a va recunoaste propria culpa in proiectare, Ghidul oferind inclusiv solutia studierii unor unitati teritoriale extinse, respectiv subcontractarca. Toate acestea fiind prevazute tocmai pentru a se evita arbitrariul si excesul de putere in adoptarca unei documentatii neconforme cu situatia reala. Mai mult, lipsa unei motivari a HCL 493/2014 in ceea ce priveste zona de extravilan unde este pozitionat imobilul subsemnatului, face acest act administrativ lipsit de o motivare care sa poata sa ne convinga la baza reglementarii stau motive de oportunitate si legalitate. Practica Curtii de Apel Cluj si Minuta de practica unitara adoptata de acest for impune sanctionarea unor acte administrative lipsite de o motivare. In cuprinsul acestei motivari ar trebui sa se regaseasca aspecte concrete, legale, reale, legate strict de zona acestui imobil, care sa justifice lipsa includerii in intravilan a terenului subsemnatului si incadrarea acestuia in UTR TDA_L – de asemenea neconforma cu situatia terenului meu.

Astfel cum o sa aratam mai jos, aceeasi lipsa de motivare si de cercetare a situatiei de la fata

9

locului reiese inclusiv din încadrarea în UTR TDL_A – de asemenea criticată de subsemnatul. O cercetare la fața locului i-ar fi permis proiectantului să constate că imobilul care îmi aparține nu are sub nici o formă cea descrisă de UTR TDL_A: terenuri cu destinație agricolă – livezi, terenul subsemnatului și o vastă zonă învecinată nefiind afectate de vreo plantăție sau livadă, cum în mod gresit reglementează paratii. Nu cunoaștem istoria acestor imobile însă, data fiind încadrarea dată de dvs, foarte posibil că în documentații istorice acestea să fi cuprins livezi, livezi care între timp au dispărut, dvs preluând pur și simplu documentații vechi, contrar normelor deja indicate de subsemnatul.

Solicităm în acest context să aveți în vedere și aceste temeieri legale în aprecierea încadrării în UTR TDL_A, pe care o criticăm ca fiind nelegală și nereală.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general – indicativ GP038/99 mai menționează, în procedura de elaborare a PUG, la capitolul 3.7, respectiv la pagina 37, la rubrica „intravilan propus” faptul că: „limita intravilanului se poate modifica, noua limită incluzând toate suprafețele de teren ocupate de construcții și amenajări, precum și suprafețele necesare dezvoltării pe perioada determinată.”

Fără a reproduce în întregime acest capitol 3.7, este evident că, în cazul stabilirii limitelor intravilanului pentru zona în care se află poziționat imobilul subsemnatului, proiectantul PUG a încălcat absolut toate principiile impuse de Ghidul adoptat de Ministerul Dezvoltării, norma cadru în baza căreia sunt redactate PUG-urile la acest moment în România. Încălcarea pe care o reclamăm vizează lipsa unei cercetări reale a zonei, implementarea în PUG a unor situații neactualizate, lipsa unei motivări a acestei încadrări în extravilan cât și în UTR TDA_L. Mai mult, prin încălcarea tuturor acestor principii și atribuții impuse de lege, proiectantul PUG lipsește complet, pentru zona noastră, de utilitate și aplicabilitate a normelor în baza cărora sunt întocmite PUG-urile.

În plus, o potențială „apărare” pe care ați putea-o invoca referitor la faptul că nu erăți obligați sau că nu era necesară extinderea intravilanului municipiului – aceasta putând fi făcută și printr-un PUZ separat, alături de faptul că lipsește de orice utilitate PUG-ul, ar denota doar o încercare de inducere în eroare a noastră. Astfel cum se poate observa din Certificatul de urbanism atasat, la rubrica „Condiționari primare” este interzisă urbanizarea acestei zone, PUZ-uri fiind admise doar pentru dezvoltarea de așezăminte agricole, pe specific pomicol – *acest fapt cu atât mai mult cu cât zona nu este de livezi* – cum dovedim cu actele anexa.

Conform tuturor principiilor cuprinse în Ghid și în Lege, cumulată însă și cu o justă reprezentare a intereselor noastre de către municipalitate, dvs aveți obligația de a prelua zona astfel cum deja este construită, nicidecum să preluați documentații cazute în desuetudine de zeci de ani. Într-o astfel de situație dvs ne poziționați în fața nereprezentării noastre ca cetățeni, lipsindu-ne de accesul la lege într-un final, lege care cadea în sarcina dvs a o aplica.

Legea 350/2001 mai prevede faptul că toate terenurile intravilan devin construibile în virtutea legii, sens în care este evidentă eroarea gravă de proiectare față de terenul subsemnatului, atât prin poziționare în extravilan cât și prin introducerea unei astfel de restricții, respectiv de edificare strict de

7

asezaminte pomicole. Toate terenurile, indiferent de destinatia inscrisa in cartea funciara, capata destinatie construabila.

Subsemnatul, titular al dreptului de proprietate asupra terenului obiect al prezentului litigiu, am solicitat eliberarea unui Certificat de urbanism in vederea edificarii unei case de locuit, conform destinatiei zonei in care acesta se afla pozitionat – *zona de imobile-casa, in proximitatea unei artere majore din oras, cu strazi adiacente aferente.*

In baza acestei solicitari dvs ati eliberat un certificat de urbanism conform cu UTR-ul zonei, astfel cum acesta este cuprins in PUG al municipiului pe care il criticam pe motive de nelegalitate si oportunitate.

Incadrarea in UTR TDL_A a zonei este gresita (*tinand cont de temerile legale pe care le-am aratat mai sus si pe care ne intemeiem si prezenta plangere*) fiind in acelasi timp complet inoportuna pentru oras. Aceasta incadrare denota chiar si lipsa de viziune si inoportunitatea acestei reglementari a proiectului PUG, in masura in care, municipiul Cluj-Napoca este un municipiu intr-o dezvoltare imobiliara uriasa, nicidecum o zona care se va dezvolta din punct de vedere agricol – *mai ales ca terenul subsemnatului nu este livada.* Nu cunoastem ratiunile acestei incadrari absolut abuzive fata de noi (*putand insa banui o lipsa completa de cercetare la fata locului si a documentatiilor cadastrale actualizate*) multe dintre terenurile libere din oras fiind incadrate fie in agricol, fie in zona verde – *fara nici un fel de legatura cu realitatea.* Acest lucru insa cu consecinte deosebit de vatamatoare pentru persoanele fizice care detin proprietati afectate de aceste incadrari urbanistice.

O astfel de atitudine a dvs reprezinta o modalitate de expropriere mascata a subsemnatului, in masura in care nu voi mai putca sa imi exploatez sub nici o forma terenul care imi apartine, in scopul pentru care a fost achizitionat, respectiv de a-mi construi o casa.

Argumentul in plus fata de cele aratate mai sus privitoare la pozitionarea in extravilan, esential din punct de vedere al oportunitatii vizate de Legea 350/2001, referitor la lipsa de viziune a reglementarii TDL_A in zona imobilului subsemnatului, este cel legat de utilizarile admise la acest moment in reglementarea TDL_A. Conform acestei noi incadrari este posibila doar edificarea de asezaminte agricole pomicole, in masura in care, asa cum am mai aratat mai sus, zona este una in care deja au fost edificate constructii de locuinte, destinatia Clujului nefiind sub nici o forma o destinatie agricola. Or, in primul rand, municipiul Cluj-Napoca nu credem ca are tendinta de a dezvolta zone agricole in prcajma unor zone de locuit, la fel cum in al doilea rand sunt incalcate astfel toate principiile impuse de Legea 350/2001, privind oportunitatea, necesitatea, utilitatea etc unei astfel de reglementari, in municipiul Cluj-Napoca.

Daca subsemnatul as achiesca celor reglementate de dvs, acest fapt ar echivala cu a accepta ca terenul proprietatea mea poate fi exploatat intr-o singura modalitate, respectiv pentru constructii si amenajari pomicole, element care evident ca nu poate sa imi fie impus, respectiv a planta copaci, pentru ca acesta este UTR-ul dvs. UTR-ul nu este unul real insa.

Din punct de vedere legal, Noul PUG al municipiului Cluj-Napoca trebuia sa aiba in vedere in primul rand situatiile concrete, de la fata locului, pentru fiecare zona in parte si sa incadreze aceste zone

in destinatia care deja s-a preconizat prin existenta constructiilor din zona, nicidecum niste incadrari care nu au legatura nici cu tendinta de dezvoltare a unui municipiu cum este Cluj-Napoca, nici cu principiile Legii 350/2001 (fiecare articol in parte din cele doua reglementari fiind enumerat mai sus deja). Lipseste astfel inclusiv dovada viziunii proiectantului PUG referitoare la dezvoltarea orasului Cluj-Napoca, conform standardelor pe care acest oras le-a imbratisat in ultimii 30 de ani.

Mai mult, probitatea unei astfel de schimbari de reglementare a UTR este grav pusa sub semnul indoielii, atata timp cat noul PUG trebuia sa clarifice fiecare zona in parte, cu toate acestea, dvs mentinand niste situatii vechi de zeci de ani, fara nici un fel de legatura cu principiile de urbanism. Daca era altfel, in situatii reclamata, aveati obligatia de a ne informa personal, pe fiecare in parte, despre mentinerea in noul PUG a unei situatii istorice, anterioare, in zona (*pomicola si arabila, fara constructii*), cu consecinte financiare pe care le suferim, informarea publica pe care ati facut-o fiind insa doar formala si fara aplicabilitate. Normele urbanistice locale aplicabile la acest moment sunt norme extrem de greu inteligibile pentru persoane neavizate in materie urbanism, pentru a putea lua la cunostinta, prin procedura formala pe care dvs ati efectuat-o de a informa cetatenii, in mod corect, despre destinatia data imobilelor noastre. Comparativ, exista situatii in care municipalitatea, prin intermediul scrisorilor recomandate, informeaza cetatenii personal, prin posta, despre varii proiecte, reclame, beneficii etc, or in cazul de fata, fiind vorba de dreptul nostru de proprietate, nu s-a procedat la fel, incalcand astfel atat Legea 350/2001, cat si Ghidul si Ordinul 2701/2010 – privind informarea publicului.

Procedura informarii publicului nu a fost respectata de dvs (*daca am fi fost instiintati putand face obiectului la PUG*), fiind doar formala si evaziva, fara a contine, punctual, pentru fiecare cetatean afectat, modificarile fata de care am fi avut dreptul sa ne putem pronunta in cunostinta de cauza.

Pentru a sustine cele aratate mai sus raportate la o corecta informare a subsemnatului, indicam prevederile **art. 10 din Ordinul nr. 2701/2010 – informarea si consultarea publicului:**

„Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele informații:

a) identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, institutii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului;

b) modalitatea prin care vor fi anunțati cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse;

c) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu initiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente;

d) calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului;

e) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea

publicului.”

Or, subsemnatul nu puteam previziona, avand in vedere dezvoltarea zonei, faptul ca dvs veti mentine aceleasi situatii de la fata locului, nereale si neconforme cu realitatea.

Situatia pe care v-o supunem dezbaterii reprezinta o eroare si un abuz grav ale Proiectantului PUG si o nelegalitate vadita (*privitor la modul la care s-a intocmit PUG*), vizand modul in care ne este incalcat in mod iremediabil dreptul la proprietate, fara a se tine cont sub nici o forma nici de realitatile de la fata locului, de scopul Legii 350/2001 (*care implica obligativitatea unui PUG nou de a fi elaborat raportat la situatii concrete, pe zone studiate temeinic – cu aprecierea impactului pe care aceste schimbari le-ar putea avea asupra patrimoniului nostru*), lege care trebuie sa fie coroborata cu restul normelor vizand respectarea dreptului de proprietate privata a fiecarui cetatean pe care il reprezinta.

Beneficiarul PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca este Municipiul Cluj-Napoca, motiv pentru care intreaga responsabilitate a conformitatii si corectitudinii noilor reglementari (si modul in care acestea pot fi efectiv implementate in realitate) cad strict in sarcina dvs, nicidecum a Proiectantului PUG. Responsabilitatea insusirii PUG revine Municipiului Cluj-Napoca si Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca, care dispun de compartimente de specialitate, cu personal specializat pe probleme de urbanism, personal caruia ii revenea obligatia de a verifica documentatia propusa spre aprobare, putand dispune indreptarea erorilor cuprinse in Proiectul PUG, anterior aprobarii acestuia. In cazul de fata, separat de faptul ca s-a incalcat in mod flagrant si iremediabil procedura informarii mele, dvs nici macar nu ati inteles sa verificati conformitatea reglementarii urbanistice a zonei cu situatia reala.

Separat de elementele de netemeinicie si nelegalitate invocate mai sus, procedura de adoptare a UTR-ului care vizeaza situatia noastra incalca prevederile exprese si imperative ale Legii 320/2001 care, in definitia sa, prevede **scopul instituirii UTR: “Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.”** Or, actuala incadrare in UTR-ul care afecteaza la acest moment imobilul duce la incalcarea realitatii urbanistice existente si a legii in ceea ce priveste legiferarea PUG, fara a tine cont de evolutia unitara si omogena a zonei, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligatie in sarcina dvs. Prin aceasta activitate de insusire a PUG (*in aceasta forma*) s-au incalcat in mod flagrant atat interesele cetatenilor cat si scopul Legii 350/2001, ai carui garantii erati dvs, lucru care nu poate fi acceptat. Or, dvs ca si reprezentanti si garantii ai dezvoltarii unui municipiu de talia municipiului Cluj-Napoca, separat ca nu ati vegheat la respectarea dreptului meu de proprietate, ati incalcat orice oportunitate prevazuta de Legea 350/2001, cu referire la dezvoltarea orasului pe care il gestionati.

Accesi Lege 350/2001 prevede si raspunderea si responsabilitatea dvs in aprobarea reglementarilor PUG. "Art. 6: Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism." "Art. 25: (1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului." "Art. 27 ind.1: Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului: a) asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială și le supune aprobării consiliului local/general; b) asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorităților publice locale, în conformitate cu prevederile legii; c) supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator; d) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate." Astfel cum reiese din textele legale aratate mai sus, întreaga responsabilitate revine institutiei administratiei publice locale, pentru modul in care sunt intocmite suma regulilor de urbanism, inclusiv elaborarea Planurilor Urbanistice Generale si adoptarea acestora.

Prevederile legale mai sus aratate se coroboreaza cu art. 16 din Legea 554/2004, care indica explicit responsabilitatea functionarilor publici in emiterea unor acte administrative care permit incalcarea drepturilor cetatenilor.

Documentatia PUG Cluj-Napoca, astfel cum a fost adoptata prin Hotararea 493/2014 a carui revocare partiala o cerem cuprinde o reglementare referitoare la imobilele subsemnatului care la acest moment ne incalca iremediabil dreptul de proprietate si exploatarea acestuia, alaturi de faptul ca este complet inoportuna in sensul cerut de Legea 350/2001, pentru un oras de talia si tendintele de dezvoltare ale municipiului Cluj-Napoca.

Incadrarea eronata in UTR TDL_A incalca principiile omogenitatii si functionalitatii zonci, astfel cum au fost indicate mai sus, prin instituirea unor asezaminte agricole in zona de imobile de locuit - contrar prevederilor Legii 350/2001 si contrar destinatiei zonei.

Separat de aspectele urbanistice privind oportunitatea ceruta de Legea 320/2001, reglementarea actuala contine in plus un element esential care pozitioneaza aceasta incadrare in afara legii: incalcarea dreptului de proprietate astfel cum acesta este consfintit de Constitutia Romaniei si de Conventia Europeana a Drepturilor Omului (Protocolul 1 din Conventie).

Astfel, prin modul in care dvs ati inteles sa legiferati ni se aduce o atingere grava dreptului de proprietate si folosinta, prin incadrarea arbitrara si neconforma cu situatia de fapt si de drept a terenului meu, teren care nu este agricol - livada. Neinformarea noastra in timp util, anterior adoptarii PUG actual, este o sarcina care cadea strict in culpa dvs, aceasta inasa fiind strict formala, nefiind o informare efectiva si punctuala.

Incadrarea data zonei incalca prevederile cuprinse in Legea 350/2001, care stipuleaza imperativ in sarcina dvs ca la momentul reglementarii sa aveti in vedere delimitarea impusa de regimul juridic al imobilelor in zona, de folosinta actuala a terenurilor si a constructiilor din zona, de omogenitatea functionala a zonei deja constituite.

Or, astfel cum am mai aratat mai sus, inclusiv trasarea limitcii intravilanului (*in speta ne-trasarea ci insusirea unui intravilan vechi*) incalca orice logica impusa de lege a fi avuta in vedere: respectiv limite naturale, cai majore de acces etc. Mai mult inasa, modul in care este pur si simplu desenat acest intravilan dovedeste pur si simplu lipsa de respect fata de lege, proiectantul PUG desenand un puzzle fara nici o justificare legala, in functie de interesul pe care il avea la un moment dat. In ceea ce priveste delimitarea intravilanului, astfel cum se poate observa, limitele intravilanului este un cimitir, continuandu-se apoi cu o zona de case, limita care sub nici o forma nu respecta rigorile legii. Daca ar fi fost apreciat oportun, se putea limita intravilanul la imobilele istorice aflate pe marginea soselei principale, nicidecum sa se traseze, din birou, limite pe care proiectantul le-a apreciat oportune, toate inasa cu incalcare normelor legale deja aratate mai sus. Includerea unui cimitir si a unui numar de case in intravilan, lasand altele in afara, nu apare decat ca o lipsa de diligena legala si de discriminare fata de noi.

Avand in vedere toate elementele aratate mai sus, atat din punct de vedere al realitatii urbanistice ale zonei, cat si din prisma faptului ca zona in care este pozitionat imobilul subsemnatului sunt deja zone constituite din punct de vedere urbanistic, pe baza actelor emise in anii anteriori de dvs, impunerea interdicticii catre subsemnatul de a putea construi apare ca o discriminare si un abuz de putere, pe care vasa-l remediat si sa procedati la includerea in intravilanul municipiului Cluj-Napoca a imobilului subsemnatului si inlocuirea UTR - TDL A cu un UTR care sa permita dezvoltarea terenului meu in regim imobiliar, nicidecum agricol.

Tinand cont de aspectele de fapt si de drept aratate mai sus, precum si aspectele privind respectarea drepturilor cetatenilor municipiului Cluj-Napoca, partii aveau obligatia ca la intocmirca documentatiei PUG sa aiba in vedere si interesele cetatenilor pe care ii afectcaza intr-o modalitate atat de grava, cum este cea reclamata de subsemnatul, dreptul meu de proprietate fiind afectat iremediabil.

Referitor la culpa in care va aflati in incalcare drepturilor mele, astfel cum reiese din cele aratate mai sus, dorim sa va invederam urmatoarele aspecte:

1. dvs, ca autoritati contractante si emitente ale noului PUG sunteti singurii si direct reponsabili de consecintele juridice ale incalcarii legislatiei cu afectarea drepturilor cetatenilor in cazul de fata dreptul de proprietate consfintit de Constitutia Romaniei – Legea Fundamentală si Conventia Europeana a Drepturilor Omului (Protocolul 1) si dreptul de a beneficia de prevederile legale corect aplicate de cei in sarcina carora cad;
2. dvs, erati obligati a lua in considerare incalcare drepturilor persoanelor prin actele emise, putand corecta, pe cale administrativa, actele care produc aceste vatamari si prejudicii. Astfel cum se deduce din actuala reglementare, in cazul de fata s-a procedat la ignorarea tuturor temeiurilor legale care va impuneau anumite actiuni – in cazul de fata o justa legiferare,

conform cu realitatile actuale si reglementarea corecta a imobilului subsemnatului din punct de vedere urbanistic.

Intreaga activitate de reglementare urbanistica, astfel cum reiese din actele pe care dvs le-ati emis ca institutii publice, au ca finalitate incalcarea legislatiei privind dreptul la proprietate al persoanelor fizice si a legislatiei privind urbanismul.

Alaturi de elementele tehnice si urbanistice aratate mai sus, astfel cum sunt cuprinse in dispozitiile Legii 350/2001, dvs sunteti obligati sa aveti in vedere urmatoarele aspecte referitoare la **dreptul nostru constitutional de proprietate**, drept care la acest moment este suprimat prin reglementarile actuale cuprinse in noul PUG al municipiului Cluj-Napoca.

Afectarea prin gresita reglementare a dreptului meu la proprietate este o ingerinta care imi restrange acest drept, sanctionata atat de instantele de judecata din Romania cat si de Curtea Europeana a Drepturilor Omului. Ingerinta la care facem referire este cea referitoare la lipsirea de dreptul nostru de a ne exploata si folosi, dupa destinatia reala a terenului nostru.

Intr-o atare situatie, dvs, printr-o reglementare abuziva, efectuati practic o expropriere fortata si mascata, lipsindu-ne de atributul folosintei propriilor noastre proprietati. In cazul in care dvs ati fi cunoscut acest efect al reglementarii, erati obligati sa prevedeti in Regulamentul de aplicare a PUG sumele de bani pe care intelegeti sa le oferiti, pentru o justa compensare, proprietarilor care nu isi vor mai putca exploata terenurile datorita reglementarilor care fac terenurile imposibil de exploatat – *respectiv cu transferul dreptului de proprietate al terenului in beneficiul dvs, sub nici o forma in sa instituirea unei interdictii de construire si ne-includerea in intravilan a terenului nostru.*

Aceasta incadrare in extravilan si in UTR TDL_A a imobilului subsemnatului incalca exclusivitatea exercitarii dreptului la proprietate. Caracterul exclusiv al proprietatii cuprinde doua atribute: exercitarea dreptului de proprietate de catre titularul acestui drept si interzicerea oricarei autoritati in a afecta aceasta exclusivitate. Reglementarea cuprinsa la acest moment pentru terenul meu duce astfel la incalcarea dreptului de proprietate prin crearea unei situatii care nu imi permite exploatarea proprietatii sub nici o forma – *acesta fiind efectul aplicarii gresite a legii de catre dvs.* Aceasta restrangere a dreptului meu de proprietate a fost facuta de dvs, prin impunerea unui UTR care lipseste de orice utilitate si folosinta aceste imobil, alaturi de faptul ca nici macar nu ati studiat conform Ghidului si Legii, zona in care se afla pozitionat acest imobil.

Dreptul de proprietate implica cele trei atribute esentiale: posesia, folosinta si dispozitia. Aceste trei elemente permit titularului dreptului sa dispuna dupa bunul sau plac de imobilul pe care il detine, fara nici un fel de conditionare. La acest moment subsemnatul as fi obligat, daca as dori sa imi exploatez proprietatea, sa incep a efectua singura actiune impusa de dvs, exploatarea agricola. Instituirea unei astfel de reglementari urbanistice nelegale pe terenul meu blocheaza acest drept esential si fundamental, cu atat mai mult cu cat, astfel cum am mai aratat mai sus, terenul se afla pozitionat intr-o zona constituita deja din punct de vedere urbanistic, incadrarea urbanistica data de dvs fiind astfel doar inutila, nelegala si inoportuna in municipiul Cluj-Napoca.

Practica CEDO a sanctionat in nenumarate cazuri statele care au incalcat dreptul de proprietate al cetatenilor, actiunile dvs de a suprima legea si de a incadra eronat terenul subsemnatului echivaland practic cu o expropriere. Oricare dintre atributurile mai sus aratate odata incalcat duce automat la incalcarea in esenta a dreptului nostru de proprietate, element juridic care este extrem de dur sanctionat de Curtea Europeana a Drepturilor Omului. Dvs, ca reprezentanti ai Statului Roman, va incumbau obligatiile stabilite prin Protocolul 1 din CEDO si anume respectarea dreptului la proprietate si obligatia de abtinere de la orice actiune care ar duce la incalcarea dreptului de proprietate al cetatenilor pe care ii reprezentati. Aceasta obligatie este limitata de Constitutie, in masura in care dvs puteti limita exercitarea dreptului de proprietate in baza unor temeieri legale. Or, dvs, nu puteti justifica in baza unui singur text de lege aceasta limitare a exercitarii dreptului de proprietate, dimpotriva, prin gresita reglementare afectati iremediabil o proprietate.

Textele de lege aratate mai sus, atat cele cuprinse in **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general – indicativ GP038/99**, Legea 350/2001 cat si cele referitoare la dreptul constitutional de proprietate justifica pe deplin din punct de vedere legal demersul subsemnatului, confirmand faptul ca reglementarea urbanistica impusa de dvs este nelegala, arbitrara si inutila pentru municipiul Cluj-Napoca.

Un ultim element pe care va solicitam sa il aveti in vedere este faptul ca reglementarea PUG trebuia sa clarifice ea insasi zonele cuprinse in acesta, nicidecum sa puna in sarcina persoanelor fizice obligatia efectuării de demersuri pentru a indrepta lipsa deplasării la fata locului a proiectantului PUG.

Avand in vedere toate elementele de fapt si de drept aratate mai sus, tinand cont de modul in care reglementarea PUG afecteaza iremediabil la acest moment proprietatea subsemnatului, va solicitam admiterea prezentei plangeri administrative prealabile.

Anexam:

1. intreaga documentatie care a stat la baza cererii de eliberare a Certificatului de urbanism;
2. imagini din PUG al municipiului Cluj-Napoca;
3. Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general;
4. imputernicire avocatiala.

Chis Cristian,
prin avocat,

Ciocian Ioana Crina



Cluj-Napoca
24.10.2019

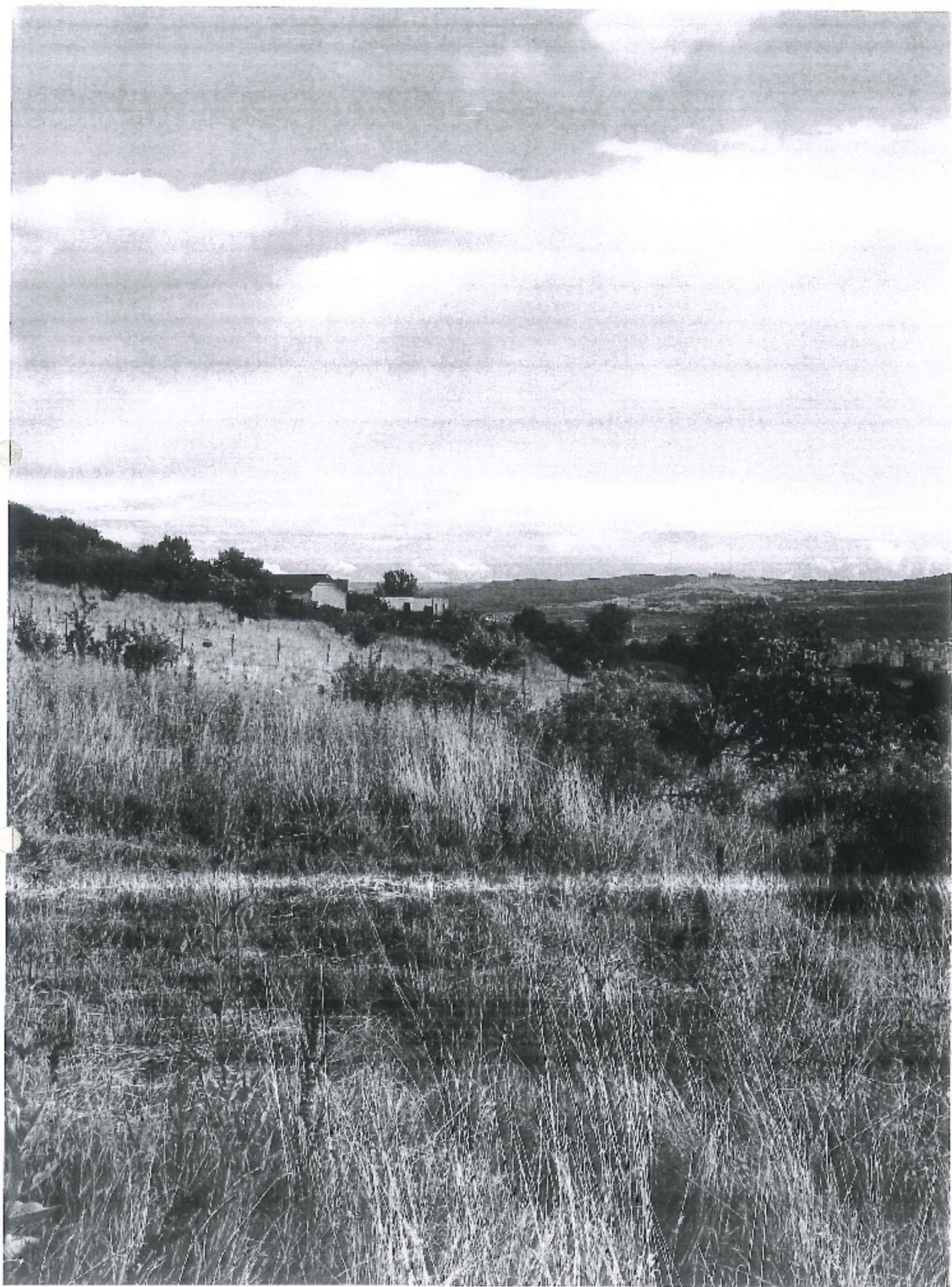
14







12



ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 270403 din 22.05.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2404 din 30.05. 2019

În scopul: **INFORMARE** -vezi pct.4

Ca urmare a Cererii adresate de **CHIS CRISTIAN** cu CNP: _____ cu domiciliul în județul Salaj
localitatea Zalau, : _____ telefon/fax : _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 270403
din 22.05.2019.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții — situat în **Județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, extravilan,**
extras **CF 289093 (CF vechi 174226, cad vechi 15536)** nr. cadastral **289093** municipiul Cluj-Napoca obținut pe
baza de cerere de la OCPI în data de 95103/22.05.2019 sau identificat prin plan de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului
Local al municipiului Cluj-Napoca, nr. 493/22.12.2014,

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca, în teritoriul administrativ.
Imobil în proprietate privată.

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

Imobil situat parțial în zona cu risc mediu/mare de alunecări de teren.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : livada

Destinația zonei: Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate în extravilan

CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

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

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

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

A1.1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatarea pomicole – livezi.

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

alte lucrări de infrastructură.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livăzi productive.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatarea pomicole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatarea pomicole;
- (b) suprafața minimă a exploatarea va fi de 2 ha;
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatarea (direct sau prin servitute);
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet;
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol;
- (f) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic;
- (g) în cadrul exploatarea va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate

construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatarea pomicole;

(f) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic;

(g) în cadrul exploatarea va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatarea pomicole.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se află imobilul: - nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=TDA_L S= 952 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC - nu este cazul

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarea pomicole va reprezenta maximum 5% 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 aceeași 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 exploatarea existente. Noi drumuri de exploatarea pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.

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 ale exploatarea pomicole 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 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 generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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 pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole. 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 - livadă.

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Livezi, pepiniere:

POT max = 0% Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole:

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

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

Livezi, pepiniere:

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole:

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

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

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

Nota:

Se solicita "construire locuința individuală (unifamilială).

4.2 Certificatul de urbanism nu s-a emis pentru scopul solicitat întrucât funcțiunea de locuire nu se încadrează în prevederile Art 1 Utilizări admise sau Art. 2 Utilizări admise cu condiționări iar conf. Condiționări primare a prezentului RLU "Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

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

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

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

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



SECRETAR,
Aurora Roșca

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Consilier:
Dorin Bivolaru

Redactat: 23.05.2019, numar exemplare: 2

Achitat taxa de: 12,00 lei, conform Chitanței nr 3257554 din 22.05.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.06.2019

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 289093 Cluj-Napoca

Nr. cerere 95103
Ziua 22
Luna 05
Anul 2019



Cod verificare
100070003346

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 174226
Nr. cadastral vechi: 15536

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	289093	952	Livezi

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44321 / 17/03/2017 Act Notarial nr. CVC NR. 660, din 16/03/2017 emis de Repede Ileana;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) CHIȘ CRISTIAN, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI

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

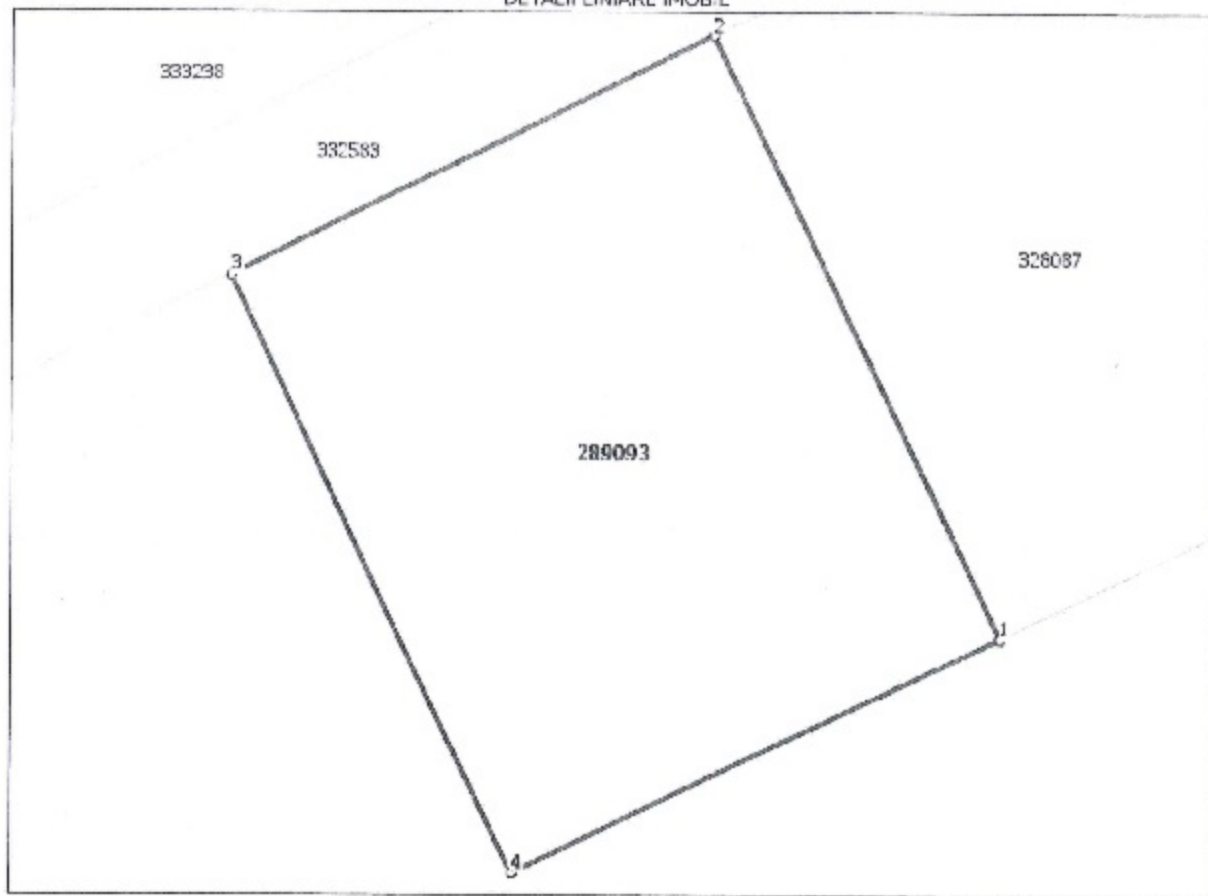
23

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
289093	952	Livezi

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	952	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	34.057
2	3	28.002
3	4	33.938
4	1	28.002

** 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.

29

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,

22/05/2019, 12:00

25



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

Localitate: Cluj-Napoca, Piața Garii, Nr.4-5, Cod postal 400201, Jud. Cluj. Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

Nr.cerere	88639
Ziua	14
Luna	05
Anul	2019

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 289093 / UAT Cluj-Napoca

TEREN extravilan
 Adresa: Jud. Cluj

Nr. CF vechi:174226
 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
CAD: 15536	952	Livezi

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



25

Subsemnatul **Chis Cristian**, cu domiciliul in Simleul Silvaniei, str. Gheorghe Sincai nr. 4, identificat cu **cnp 1830926313522**, seria **SX nr. 239813**, in calitate de **BENEFICIAR** al lucrarii, inaintez prezentul:

MEMORIU GENERAL

Privind documentatia necesara in vederea obtinerii "Certificatului de urbanism cu scopul construirii unei - LOCUINTE INDIVIDUALE (unifamiliale)"

1. DATE GENERALE

- Denumire Documentatie: Edificare locuinta individuala (unifamiliala) si anexele acesteia: garaj, filigorie, imprejmui, platforma carosabila si pietonala, amenajari exterioare
- Amplasamentul obiectivului: Municipiul Cluj Napoca

2. DATE SPECIFICE

- Imobilul teren identificat cu Cartea Funciara nr. 289093 cu CAD 15536 in sup. de 952 mp aflat in proprietatea subsemnatului este situat in Cluj-Napoca Jud. Cluj,
- Solicit sa imi eliberati Certificat de Urbanism de Construire pentru a avea posibilitatea de a edifica un imobil casa individuala(unifamiliala) impreuna cu anexele acestcia, in concordanta si similar caselor unifamiliale edificate de jur imprejurul parcelei subsemnatului.

3. LUCRARI PROPUSE

- Se propune edificarea unui imobil locuinta individuala (unifamiliala) cu un regim redus de inaltime impreuna cu anexele acestuia: garaj, filigorie, imprejmui, platforma carosabila si pietonala, amenajari exterioare

Va aduc la cunostinta ca in respectiva zona, invecinat cu parcela de teren a subsemnatului de sunt edificate case unifamiliale, zona fiind in fapt una construabila si

urbanizata inca din anul 2015 si pana in prezent.

Va anexez prezentului memoriu, Cartea Funciara a imobilului, extras din ortofotoplan pentru a identificat imobilul teren si va solicit sa analizati temeinic zona in care se afla imobilul teren, cu scopul de a observa ca de jur imprejurul terenului sunt edificate case individuale unifamiliale si locuinte semicolective familiale.

Data: 22.05.2019

Va multumesc,

Chris Cristian

