

1-17p.

62/17.02.2020

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Vamoș Sorin Virgil,
înregistrată sub nr. 643895/3 din 12.12.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 643895/3 din 12.12.2019 se solicită „corectarea” prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 și revizuit prin HCL nr. 118/2015 cu consecința revenirii, pentru suprafața de teren înscrisă în CF nr. 323439, situată în str. Parâng, și încadrată în prezent în UTR Uva, la regimul urbanistic reglementat prin PUG 1999, respectiv UTR L6 sau o altă încadrare compatibilă care să ofere posibilitatea construirii de clădiri cu regim de înălțime P+10 etaje.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de reclamant este situată la limita sudică a cartierului Mănăștur, în vecinătatea pădurii Făget, cu acces din str. Parâng și Aleea Ciucaș, are suprafața de 3510 mp, este înscrisă în CF nr. 323439, are înscrisă în CF categoria de folosință „arabil” și este încadrată, cf. PUG 2014 parțial (jumătatea din sud) în UTR UVa = Zonă de urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și parțial (jumătatea din nord) în UTR Lc_A, subzona S_P = Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990, Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier. În vechiul PUG parcela era încadrată în UTR V6 = pădure de agrement.

Referitor la jumătatea de teren încadrată în UTR Va, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul are destinația de Zonă de urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Reglementarea are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. 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.” Considerentele de mediu, bunele practici privind dezvoltarea durabilă exclud posibilitatea construirii terenurilor de acest fel. Nici nevoile de dezvoltare ale municipiului nu implică în această etapă dezvoltarea zonei în cauză.

Iar în ceea ce privește cealaltă jumătate, încadrată în subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier, pe acest teren este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Singura funcțione admisă este cea de parcaj colectiv de cartier - clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

Referitor la vechiul PUG, încadrarea funcțională UTR V6 admitea doar utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

Certificatul de urbanism anexat, emis în anul 2008, este eronat, având înscrisă încadrarea funcțională UTR L6. Certificatul este prea vechi (aceste acte se păstrează doar 5 ani) pentru a se putea verifica în ce circumstanțe a fost emis și ce documentație a stat la baza emiterii acestuia. Dar terenul a fost achiziționat în anul 2018, când CU nr. 2406/2008 era

mult expirat iar cumpărătorul a avut posibilitatea de a se informa referitori la reglementările urbanistice existente la momentul achiziției prin solicitarea unui alt certificat.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamantului, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în Legea nr. 350/2001.

Modificarea unei documentații PUG aprobate trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul Art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 (*actualizată*). Iar potrivit prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, „*modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial.*” În conformitate cu prevederile Art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, „*documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule*”. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare doar la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

Concluzie: Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea încadrării urbanistice a imobilului înscris în CF nr. 323439 în UTR UVa și UTR Lc_A, subzona S_P.

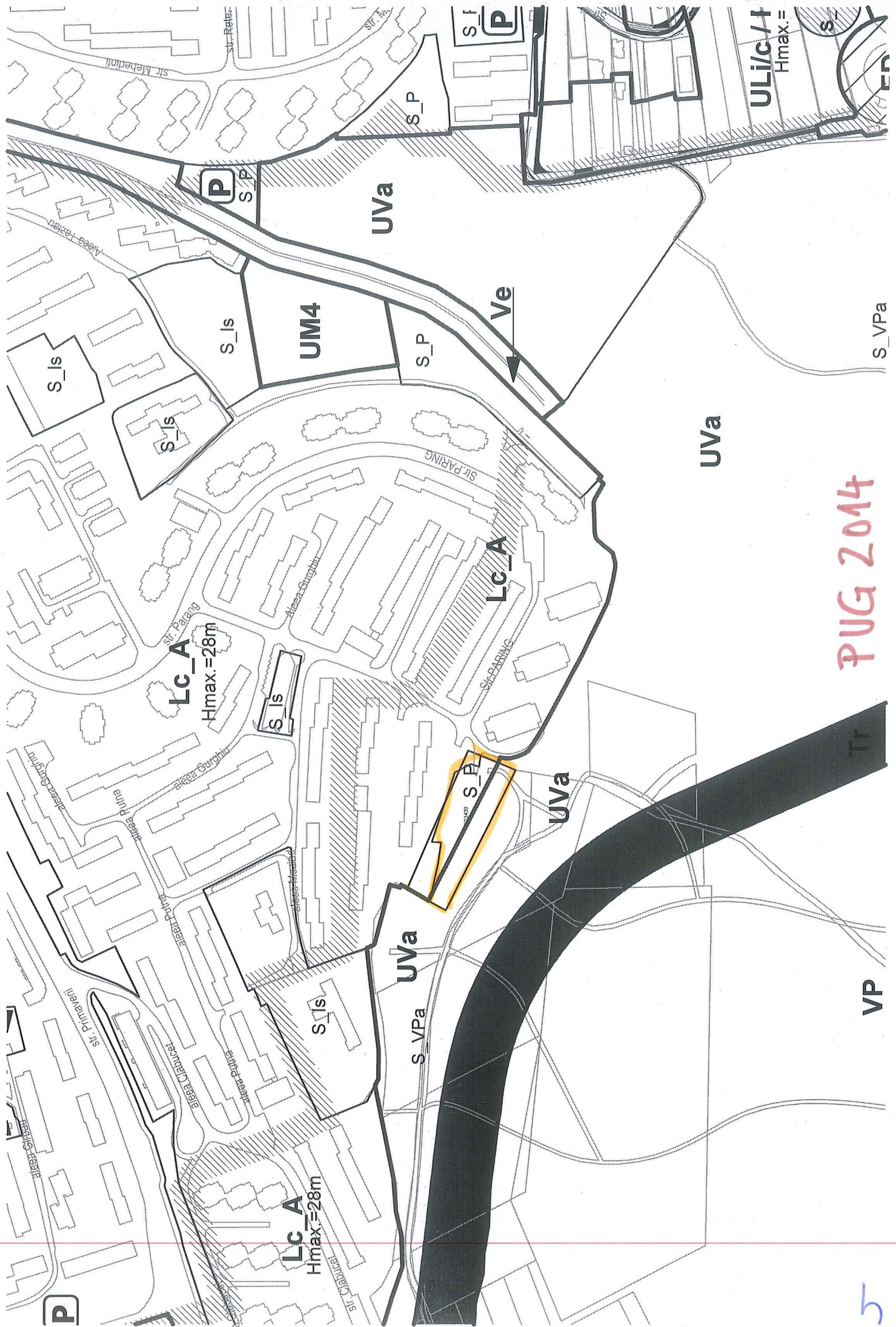
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



PUG 1999



PUG 2014

VP

5

12. DEC. 2019

643895/1

transfer h3 + 3035 copie
13.12.2019

[Signature]

Catre,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Str. Motilor nr.3 ,Cluj-

Napoca

Subsemnatul Vamos Sorin Virgil cu domiciliul in Cluj-Napoca s , prin prezenta inteleg sa formulez prezenta:

PLANGERE PREALABILA

Impotriva Hotararii Consiliului Local nr. 493/22.12.2014 si HCL nr. 118/01.04.2015 privind aprobarea documentatiei "Actualizarea Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca ", prin care va solicitam

Corectarea studiului PUG pentru parcela in CF -ul nr. 323439 (nr. CF vechi Cluj-Napoca , cu.topo 323439), str. PARANG fn. din UTR Uva in (UTR_L6 UTR PUG VECHI) sau o unitate de referinta compatibila cu posibilitatea construirii in regim de P+10 ETAJE cu (ASA CUM A FOST IN TRECUT conf C.U. nr 2406/) din urmatoarele

MOTIVE

Imobilul se afla in zona a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale P+10 ETAJE construite în perioada comunistă.

Subzone:

- S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Is
- S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Et
- S_P – Subzonă destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier
- S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire – datorită relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.

Propunerea de dezvoltare urbanistica are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând: (a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);

- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia; (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- (d) reabilitarea infrastructurii;
- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale;
- (g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele S_L) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui quantum de echivalare a valorii terenului.
- (h) gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

[Signature]

7789

5

In sprijinul celor aratate mai sus , anexam:

- plan de incadrare in zona
- plan incadrare in PUG
- extras CF

- CV. 2506. 28.05.2008

Cu deosebit respect
Vamos Sorin Virgil

/ 11 19

Cluj-Napoca 11.12.2019

tel.

Nr. 72200 din 28.05.2008.

Certificat de urbanism

Nr. 2406 din 28.05.2008

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, cod poștal, str. [redacted], nr. [redacted] bl....., sc....., et....., ap., telefon / fax, e-mail, înregistrată la nr. 72200 din... 15.04.2008.

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

Certifică:

Pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Strada PARANG nr. FN, bl., sc....., et....., ap....., Nr. Carte Funciară 175087 CLUJ-NAPOCA, Nr. topografic al parcelei 1641 .. sau identificat prin *Plan de situație*.

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

1. REGIMUL JURIDIC.

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei protejate.
Imobil în coproprietate.

2. REGIMUL ECONOMIC.

Folosința actuală: teren liber .

Destinația zonei: subzona locuințelor colective înalte cu P+8, 10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale .

Utilizări admise: locuințe, amenajări aferente acestora, locuințe sociale, spații pentru administrarea apartamentului proprietate privată.

Utilizări interzise: se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni; activități productive, depozitări de materiale re folosibile, platforme deșeuri, spații de întreținere auto.

Incadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 715/2000 și H.C.L. nr.209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC.

UTR = L.6.

Utilizările funcționale sunt cele de locuințe în proprietate privată, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ca și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii. clădirile de locuit pot fi dispuse pe lot propriu, cu acces direct dintr-o circulație publică, sau grupate pe teren utilizat în comun, cu asigurarea acceselor prin intermediul unor circulații private.

Amplasare: construcțiile se vor retrage de la aliniament cu min. 4,0 m, clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe; față de limita posterioară cu min. 5,0 m.

Staționarea auto: va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Aspectul exterior: al clădirilor se va integra în particularitățile zonei și a vecinătăților imediate.

Echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea antenelor Tv-satelit în locuri vizibile din circulații publice ca și a cablurilor CaTv.

Plantatii: Terenurile rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor, vor fi plantate cu arbori, locurile de joacă, odihnă, grădinile de fațadă decorative vor reprezenta cel puțin 50 % din suprafața totală a terenurilor.

Imprejmuirea: în cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă, vor avea soclu opac, parte transparentă dublată de gard viu, limitele laterale și posterioare pot fi și opace și vor avea înălțimea min. 1,80 m, max. 2,20 m. Proiectul va fi întocmit, verificat și avizat conform legislației în vigoare.

NOTA: Se vor respecta hg 525/1996, Legea 350/2001 precum și toate legile și

Prezentul certificat urbanistic poate fi utilizat pentru : **elaborare PUD și PAC pentru construire două blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime D+P+10E și racordare la utilități.**

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITA DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)
- b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții
 PAC PAD POE
- c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic
- c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> canalizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate pt. transport moloz | <input type="checkbox"/> transport urban |
| <input type="checkbox"/> Altele | <input type="checkbox"/> |
- c.2. Avize și acorduri privind:
- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> prevenirea și stingerea incendiilor | <input checked="" type="checkbox"/> apărarea civilă |
| <input type="checkbox"/> protecția mediului | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
- d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant
- d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- Decizie de scoatere a terenului din circuit arabil
 -
- d.2. Alte avize / acorduri:
- Aviz Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
 - Aviz serv. Siguranța Circulației Urbane și Rețele Edilitare
 - HCL pentru aprobare PUD
 -
- d.3. Studii de specialitate:
- PUD elaborat și aprobat conform legii
 - Studiu geotehnic
 - Plan de situație corelat cu plan Reglementări PUD

d.4. Se vor prezenta:

- deviz estimativ + grafic execuție
- plan organizare santier
- cererea pentru AC va fi întocmită și semnată de proprietar

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

- pentru autorizația de construire
- pentru acord unic
- pentru timbru de arhitectură
- pentru organizare santier
- pentru transport moloz

**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 valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMĂRII
Emil Băc

DIRECTOR
Ing. Corina Ciuban



SECRETAR
Aurora Tarmure

SEF SERVICIU URBANISM
Ing. Eugeniu Horodnic

Achitat taxa de **35,10 lei**, conform chitanței nr. 438626 din 15.04.2008.

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

Intocmit: ing. Ana Neagota

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

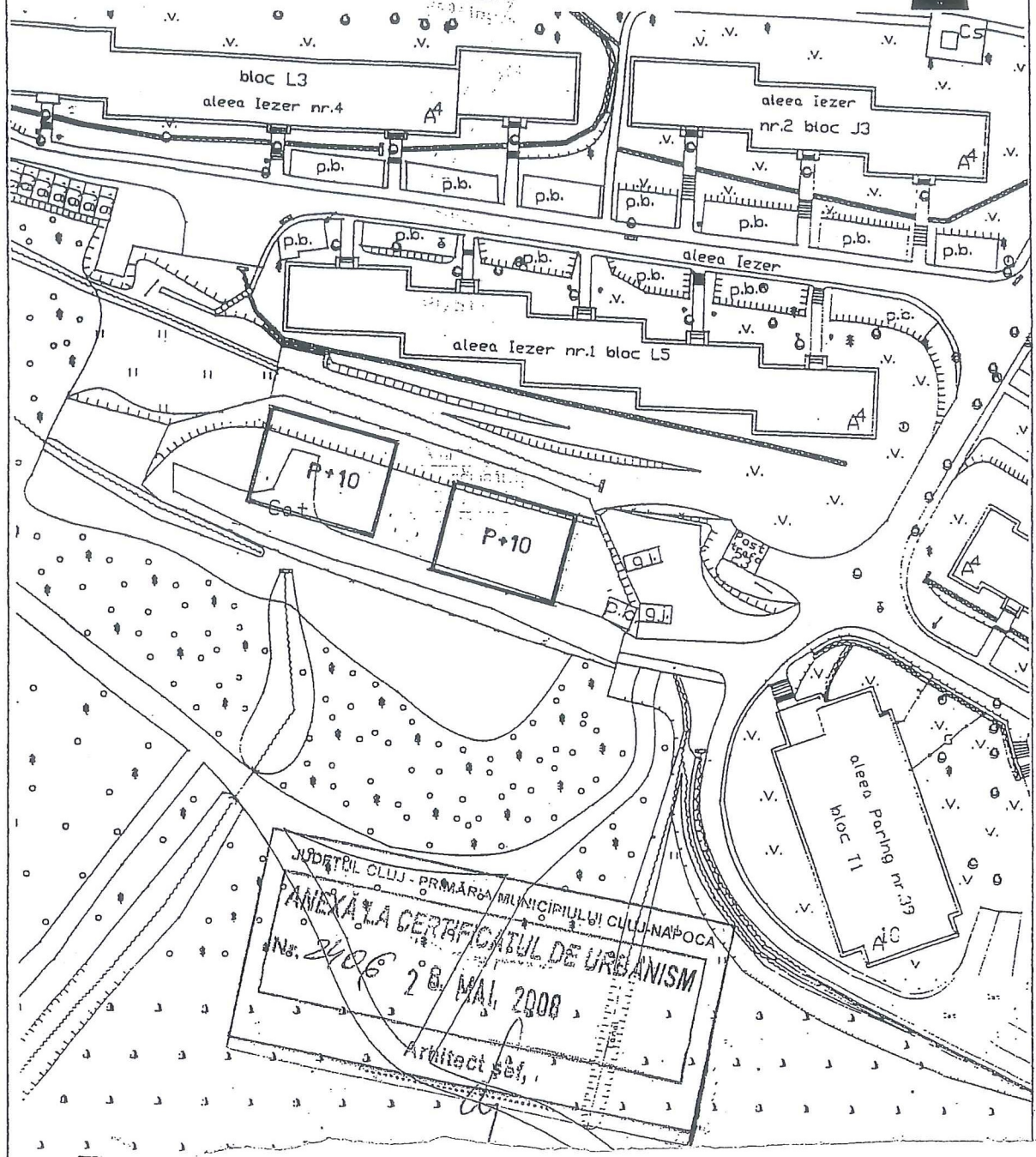
**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

PLAN DE SITUAȚIE

Str. Parâng F.N.

scara 1 : 1000



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 2106
28. MAI, 2008
Arhitect șef,



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 323439 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Paring, Nr. FN., Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	323439	3.510	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
207297 / 13/12/2016	
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. NR. 4067, din 12/12/2016 emis de CARABAS-GHILE Bianca Lavina;	
B1	A1
Se infiinteaza cf. 323439 a imobilului cu nr. cad. /Cluj-Napoca ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.258017\cf.258017; ~- nr.cad.258018\cf.258018;	
13284 / 25/01/2018	
Act Notarial nr. 205, din 23/01/2018 emis de Muresan Claudiu Augustin;	
B10	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VAMOȘ SORIN-VIRGIL , bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

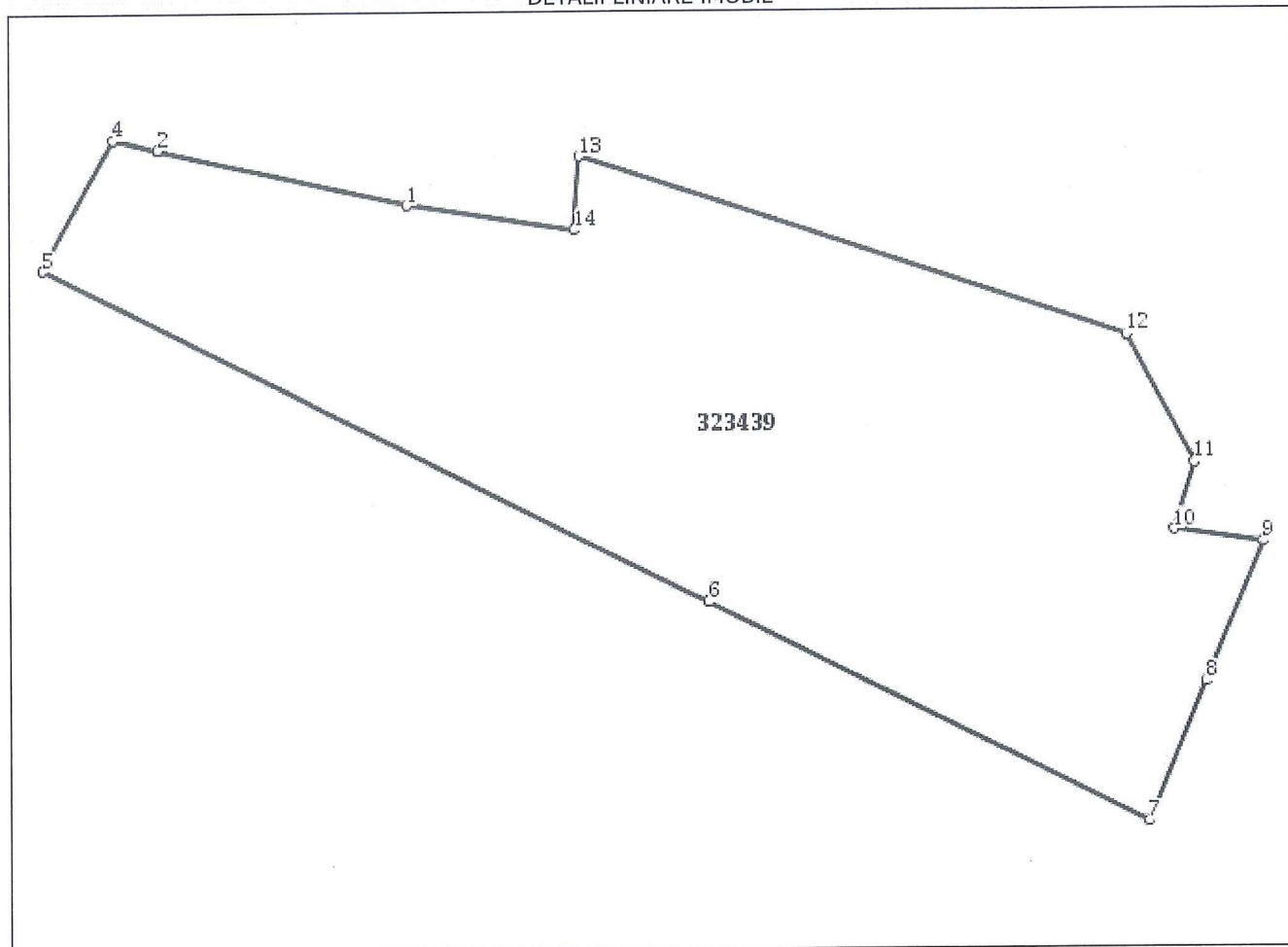
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
323439	3.510	

* 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	arabil	DA	1.755	-	-	-	
2	arabil	DA	1.755	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.686
2	3	0.007
3	4	4.451
4	5	14.196
5	6	71.666

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	47.406
7	8	14.47
8	9	14.472
9	10	8.597
10	11	6.716
11	12	13.874
12	13	55.407
13	14	7.073
14	1	16.478

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

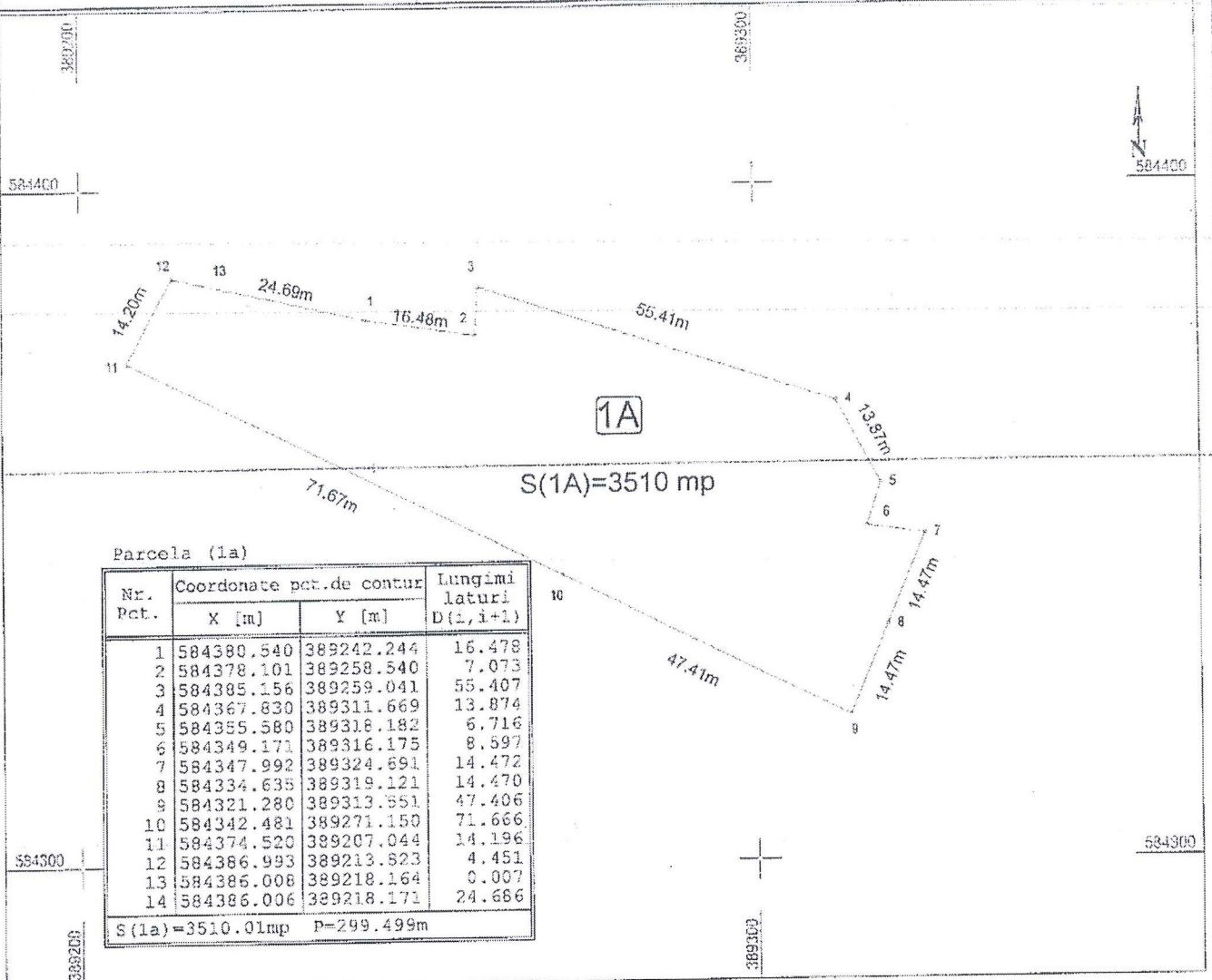
05/11/2019, 14:05

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
323439	3510	Strada Parang FN, municipiul Cluj-Napoca, jud Cluj

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
323439	CLUJ-NAPOCA



A. Date referitoare la teren

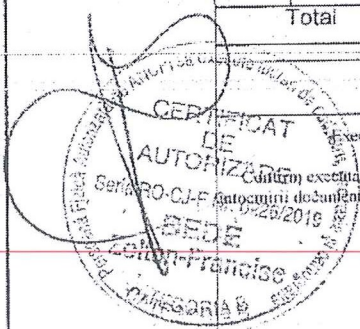
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [mp]	Mentii
1	A	1755	Teren împrejmuit
2	A	1755	
Total		3510	

B. Date referitoare la construcții

Cod.	Destinația	Suprafața construită la sc. (mp)	Mentii
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 3510 mp

Suprafața din act = 3510 mp



Solicitant: Bede Zoltan Francisc

Conținutul executării măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: 05.12.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Ștampila BCPI

Data:

129

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA A IMOBILULUI

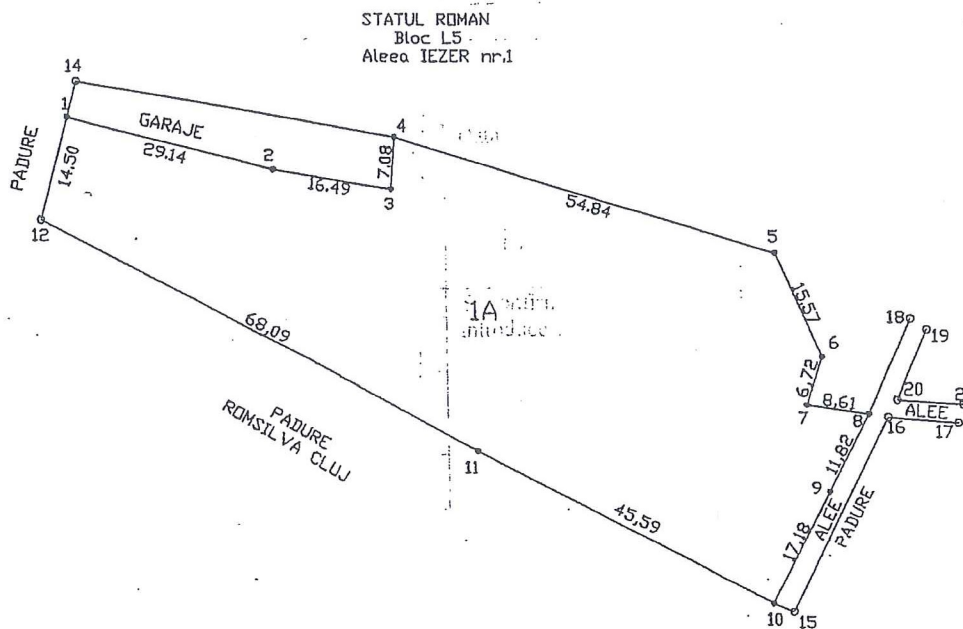
Scara: 500

Nr.cadastral	Supr.masurata	Adresa imobilului
16421	3512	LOCALITATEA CLUJ NAPOCA, STR.PARING FN

CF nr.	20336	UAT	CLUJ NAPOCA
--------	-------	-----	-------------

Val. de impozitare

Mentiiuni



A.Date referitoare la teren

Nr.parc.	Categ.de folosinta	Supraf.(mp)	Val.de impozitare	Mentiiuni
1	ARABIL	3510		
	TOTAL	3510		

A.Date referitoare la constructii

Cod constr.	Supraf.constr. la sol (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
TOTAL			



