



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
SERVICIUL INSOLVENȚĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII, BAZE DE DATE
Piața Unirii nr.1, Cluj-Napoca, 400133, România, tel./fax.0264-597750
e-mail: insolventacontestatii@primariaclujnapoca.ro

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735
Nr. 73111/49/10.02.2020

APROBAT:
PRIMAR,
EMIL BOC

1-46 prog.
73 d / 19.02.2020

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 915/19.12.2019 privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădire, începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 40

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 07.02.2020, petenta SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL susține în esență faptul că majorarea cu 500 % a impozitul pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 40, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 915/19.12.2019, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare, deoarece a fost demarată procedura de desființare a construcției și deține certificatul de urbanism nr. 4810/15.11.2018.

Analizând argumentele juridice invocate de către petentă, s-au constatat următoarele aspecte:

1) Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/necurățată/netencuită/nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea Consiliului Local nr.343/2016 a fost aprobat

regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Fișa de evaluare nr.184/17.04.2019 a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 40, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului (**punctaj 33 pct.**), încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite, iar starea tehnică de clădire neîngrijită a fost confirmată și prin nota de constatare nr. 293/02.12.2019 emisă de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală.

2) Petenta, deși a fost somată prin poștă cu confirmare de primire la data de **28.05.2019**, nu a făcut dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute de art.1 alin. 2 din Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 343/2016, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a dispozițiilor art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în sensul că *fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.*

Din punct de vedere al legislației în vigoare (art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016) exonerarea de la măsura majorării impozitului pe clădire cu 500 % presupune îndeplinirea a **3 condiții cumulative până la sfârșitul anului fiscal în care proprietarul a fost somat:**

- *deținerea unei autorizații de construire/demolare valabilă, în vederea renovării/demolării;*
- *anunțarea la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor;*
- *anunțarea la autoritatea publică locală începerea lucrărilor.*

În speță, petenta, deși invocă faptul că a obținut certificatul de urbanism nr. 4810/15.11.2018, aceasta nu face dovada faptului că deține la data de 30 noiembrie 2019 sau cel târziu până la data emiterii Hotărârii Consiliului Local nr. 915/19.12.2019 autorizație de demolare valabilă și că a anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.

Certificatul de urbanism nr. 4810/15.11.2018 invocat de către petentă nu reprezintă o autorizație de construire emisă pentru demolarea clădirii, în sensul dispozițiilor art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

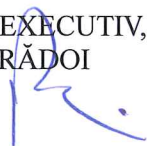
Totodată printr-o hotărâre de consiliu local nu pot fi introduse noi excepții de la aplicarea majorării impozitului pentru clădirile neîngrijite, excepții care nu sunt cuprinse în cuprinsul art. 168 din HG. nr. 1/2016, act normativ cu forță juridică superioară unei hotărâri de consiliu local, decât cu înfrângerea *principiul ierarhiei și forței juridice a actelor normative, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituția României (În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie) și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative ((3) Actele normative date în executarea legilor, ordonanțelor sau a hotărârilor Guvernului se emit în limitele și potrivit normelor care le ordonă . .*

3) Din moment ce prevederile art. 489 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal conferă posibilitatea consiliului local de a majora impozitul pe clădiri și teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan, în mod legal Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a stabilit cota de impozitare de 500 % cu care se va majora impozitul pentru clădirile neîngrijite, **fiind o măsură care ține de competența sa exclusivă în materia stabilirii impozitelor și taxelor locale și nicidecum un abuz de drept.**

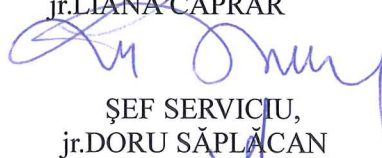
Raportat la aceste motive de fapt și de drept, propunem Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca:

- **respingerea ca neîntemeiată a plângerii prealabile formulată de către petenta SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 915/19.12.2019 privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădire, începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 40.**

DIRECTOR EXECUTIV,
VICTOR RĂDOI

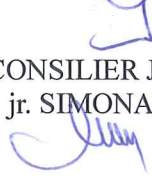


DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
jr.LIANA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
jr.DORU SĂPLĂCAN

CONSILIER JURIDIC,
jr. SIMONA ALBU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 642842/1/12.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 643277/49/12.12.2019 al Direcției impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8, coroborat cu art. 456 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2020;

Reținând nota de constatare nr. 293/2.12.2019 a Direcției Inspecție și control prin care se constată starea tehnică de clădire neîngrijită;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 al. 2 și 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 38-40, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, prin constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 343/2016.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția impozite și taxe locale.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
J. Aurora Roșca

Nr. 915 din 19 decembrie 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi)



4

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.14735
Nr. 293 / 02.12.2019

NOTĂ DE CONSTATARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 02.12.2019 la imobilul situat pe str. Avram Iancu nr. 40 și a constatat următoarele :

TERENUL/TERENURILE:

.....
.....
.....
.....

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Situația neschimbată față de evaluarea înscrisă în Nota de constatare nr. 184/17.04.2019.

MĂSURI DISPUSE:

Propunerea de adoptare a hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul clădire / teren identificat mai sus.

Anexă: Schiță foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV

POLIȚIST LOCAL

ȘEF SERV. CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII /
ȘEF SERV. CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI



6



8



8

ANEXA III LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.14735
Nr. 184 / 17.04. 2019

NOTĂ DE CONSTATARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 28.03.2019 la imobilul situat pe str. Avram Iancu nr. 40 și a constatat, potrivit fișei de evaluare nr...../..... încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

TERENUL/TERENURILE:

.....
.....
.....
.....
.....

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Imobil cu degradări:
- minora la: învelitoare, cornișă, țencuială
- medii la: săpânț (Căș de Pământ), igleaburi și burlane, zugrăvire, tâmplărie, deșeuri.
- majore la: împrejmuirile

MĂSURI DISPUSE:

Emiterea somației pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare, până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

.....
.....
.....

Anexă: schiță foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV

POLIȚIST LOCAL

ȘEF SERV. CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII /
ȘEF SERV. CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

ANEXA I la HCL nr. 135 / 2018
 care reprezintă ANEXĂ I la Regulamentul de
 stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și
 terenurilor neîngrijite situate în intravilanul
 mun. Cluj-Napoca aprobat prin HC nr.343/2016
 cu modificările și completările ulterioare

FIȘĂ DE EVALUARE A IMOBILELOR CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL
 CLUJ-NAPOCA

Adresă: STR. AVRAM IANCU Data: 28.03.2019
 Imobil: NR. 40

1. Acoperiș și elemente aferente, vizibile din exterior	Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)	
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)	0	0	
c. Degradări minore			
Învelitoare -acoperiș șarpantă / atic - acoperiș terasă	- Învelitoarea este degradată parțial (maxim 15% din suprafața totală). Necesită remedieri locale, reparații punctuale. - Aticul este degradat parțial (maxim 15% din lungime): Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
Cornișă	- Elementele de închidere (ornamente sau profile) sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
Șarpantă/acoperiș terasă	- Coșuri de fum cu tencuieli/cărămizi desprinse și elemente de decorație lipsă. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	1	1
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor	1	1

10

d.Degradări medii			
Învelitoare-acoperiș șarpantă / atic – acoperiș terasă	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (15÷50% din suprafața totală), coamele sunt sparte și/sau neetanșe, necesită înlocuire și fixare. - Aticul este degradat în proporție de 15% - 50% din lungime: Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc.Necesită reparații și înlocuire.	6	6
Cornișă	- Elementele ornamentale, profile desprinse , degradate parțial, (în proporție de 15÷50%). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere.	8	8
Șarpantă/acoperiș terasă	- Elemente aferente șarpantei/terasei vizibile din exterior: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere sau elemente decorative ale acestora lipsă, în proporție de 15÷50%. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	4	4
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe sau deformată) și/sau înfundate. Necesită înlocuire și/sau curățare.	3	3
e.Degradări majore			
Învelitoare-acoperiș șarpantă / atic-acoperiș terasă	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 50% din suprafața totală,coamele sunt neetanșe sau lipsesc. Necesită înlocuirea totală. - Aticul este degradat peste 50% din lungime: - Șorțurile de tablă deformată sau lipsă, tencuieli/cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită refacerea aticului și înlocuirea elementelor degradate .	10	10
Cornișă	- Elementele de închidere (ornamente și profile) sunt desprinse și degradate peste 50%. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire/refacere totală. Risc pentru trecători.	15	15
Șarpantă/acoperiș terasă	- Elemente aferente șarpantei/terasei, vizibile din exterior, degradate peste 50% : Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, sau elemente decorative ale acestora lipsă. Deformări majore ale șarpantei văzute din exterior. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	10	10
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	8	8

17

2. Fațade vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a. nu există (nu este cazul)			
b. fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore			
Tencuială	- Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii (maximum 15 %) din suprafața totală. Fără igrasie. Remedierea punctuală.	2	2
Zugrăveală	- Zugrăveală exfoliată incidental (maximum 15 %). Remedierea punctuală.	2	2
Tâmplărie	- Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1	1
Pereți/balcoane	- Elemente lipsă și degradări pe suprafețe de maximum 15 % . Remedierea punctuală.	2	2
Elemente decorative	- Elemente decorative incomplete de maximum 15% . Remedierea punctuală.	3	3
d. Degradări medii			
Tencuială	- Degradări locale ale tencuielii (15÷50% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc	6	6
Zugrăveală	- Zugrăveală exfoliată partial (15÷50% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar. Suprafețele se rezugrăvesc.	6	6
Tâmplărie	- Materiale componente deteriorate, deformatе și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
Pereți/balcoane	- Degradări în proporție de 15÷50%. la pereți sau balcoane. Se vor face reparații punctuale și se va face completarea elementelor lipsă.	6	6
Elemente decorative	- Elemente decorative care lipsesc de pe fațade. Se va face completarea elementelor lipsă.	8	8
e. Degradări majore			
Tencuială	- Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10	10
Zugrăveală	- Zugrăveala exfoliată și/sau deteriorată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	10	10
Tâmplărie	- Materiale componente puternic deteriorate,	5	5

12

	deformate și elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element) peste 50% din total. Necesită înlocuire completă.		
Pereți/balcoane	- Crăpături de dimensiuni mari, elemente componente lipsă parțial sau total. Clădire ruină. Necesită refacere completă.	12	12
Elemente decorative	- Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	15	15

3. Împrejmuiri și anexe vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a.	nu există (nu este cazul)		
b.	fără degradări (stare foarte bună)	0	0
c.	degradări minore - Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remediarea punctulă.	1	1
d.	degradări medii - Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de 15%-50% din suprafață.	3	3
e.	degradări majore - Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial în proporție de peste 50%.	5	5

PUNCTAJ TOTAL -	33	33
------------------------	-----------	-----------

Observații imobil / Măsuri stabilite

Definiția generală a categoriilor de degradări

<p>Degradări minore. Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.</p> <p>Degradări medii. Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție, degradările trebuiesc îndepărtate cât mai curând. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.</p>
--

13

Degradări majore.

Aceste degradări sunt grave, volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. **Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.**

Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii

Punctajul total.

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

Punctajul de referință.

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință ($\text{punctajul total} / \text{punctajul de referință} \times 100$). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Stabilirea stării tehnice a clădirii

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

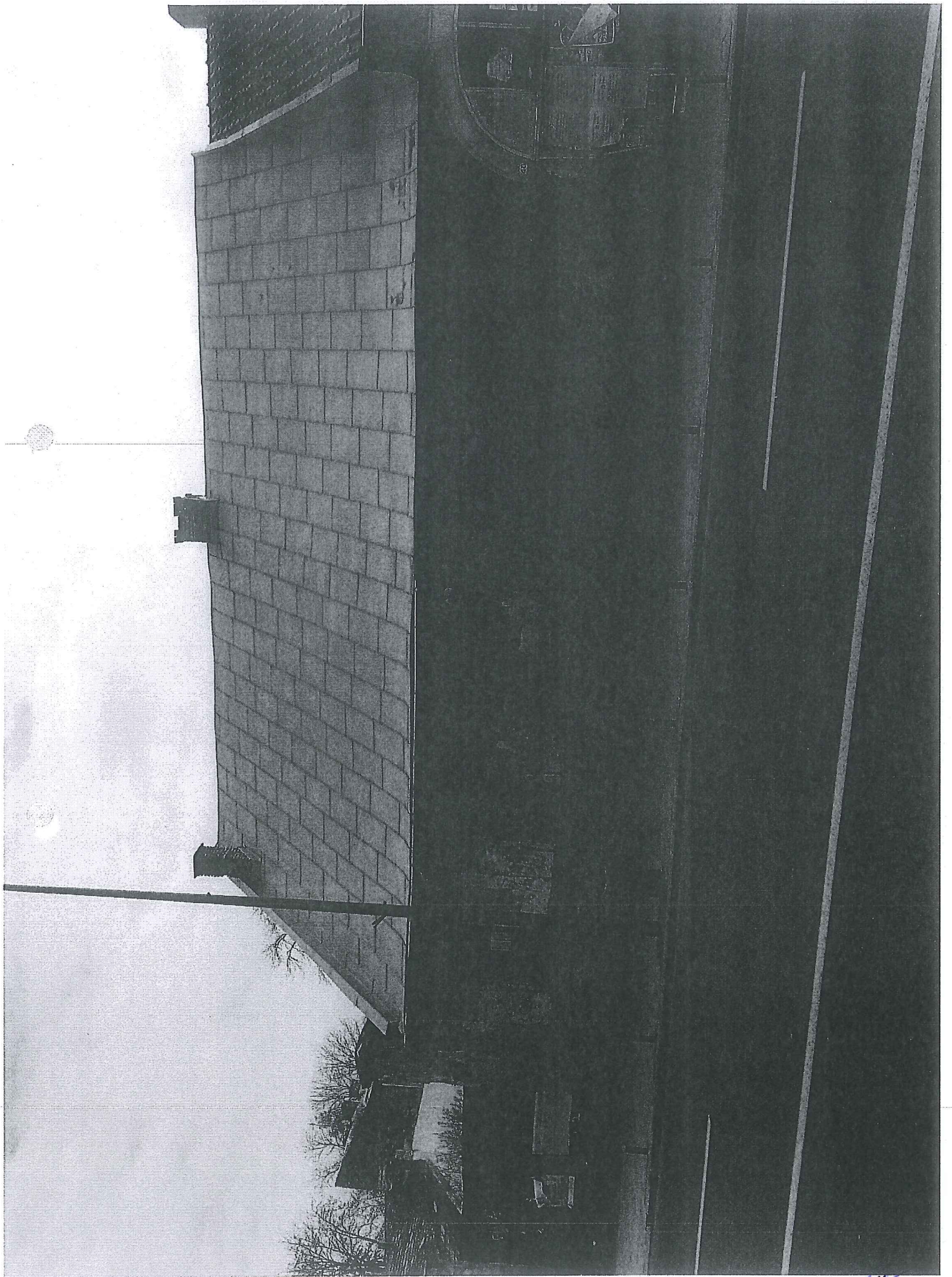
1. Stare tehnică satisfăcătoare-punctaj 0,00 - 24,99 puncte
2. Stare tehnică nesatisfăcătoare-punctaj $\geq 25,00$ puncte.

PUNTAJ EVALUARE <u>33</u>	PUNTAJ REFERINȚĂ <u>100</u>	PUNTAJ PROCENTUAL <u>33%</u>	STAREA TEHNICA <u>Nesatisfăcătoare</u>
PUNTAJ REEVALUARE <u>33</u>	PUNTAJ REFERINȚĂ <u>100</u>	PUNTAJ PROCENTUAL <u>33%</u>	STAREA TEHNICA <u>Nesatisfăcătoare</u>

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

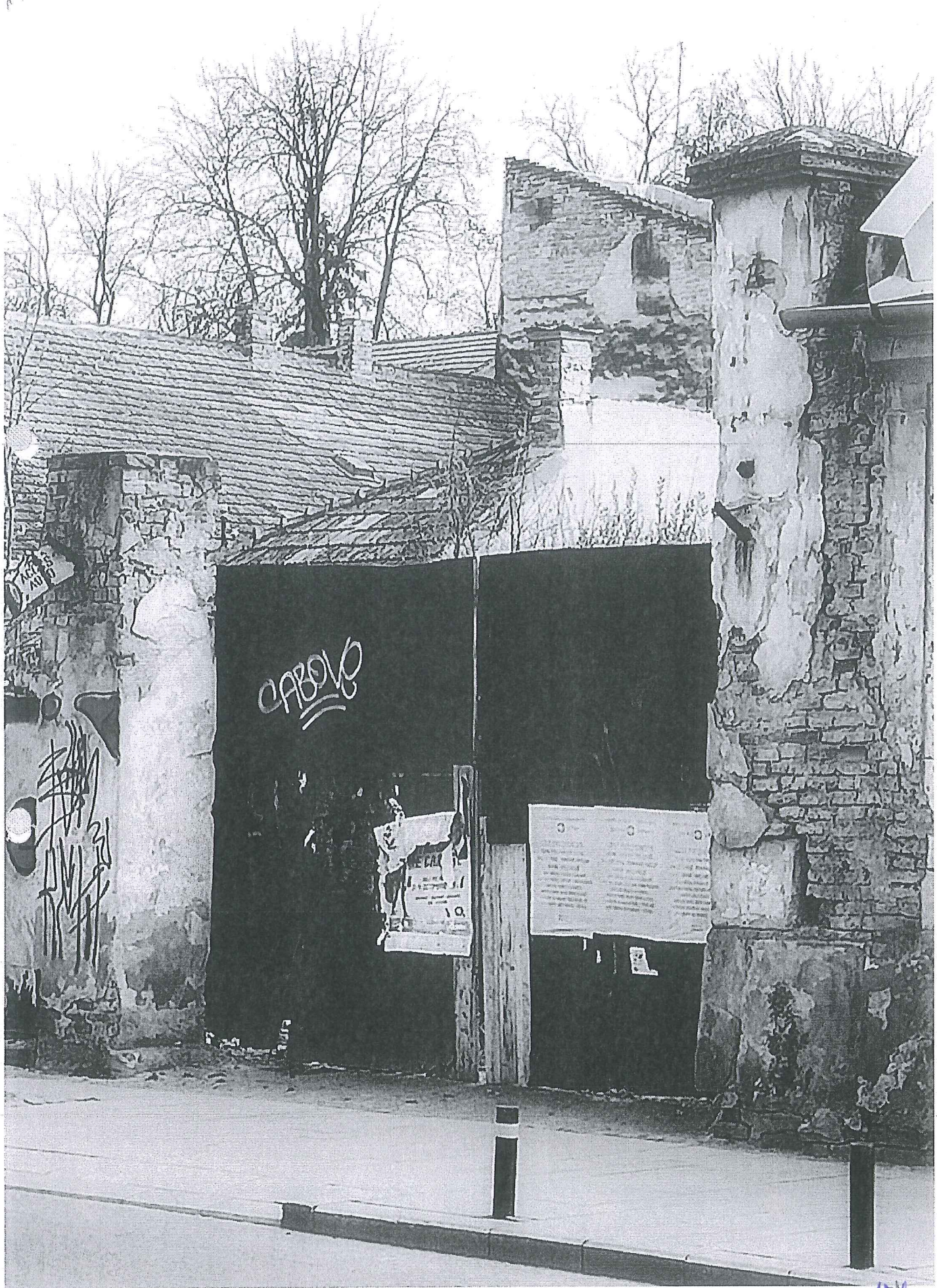
POLIȚIST LOCAL

ȘEF SERVICIU CONTROL URBANISM
ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

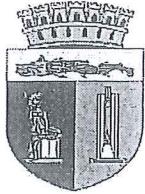


15





14



ANEXA 6 LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ



Operator de date cu caracter personal nr. 147357. MAI. 2019
Nr. 209051 / 2019

Către,

dl/d-na/S.C. ROLICOM IMPORT-EXPORT SRL
Str.P-TA 1-MAI, Nr. 4-5, Bl. , Et. , Ap. -
CLUJ-NAPOCA, CLUJ, C.P. 400052

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vă comunică prezenta:

SOMAȚIE

prin care vă punem în vedere ca până la data de 30 noiembrie a anului în curs să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere/îngrijire a terenului/clădirii situat în municipiul Cluj-Napoca, STR. AVRAM IANCU NR. 40.

Nerespectarea termenului și a măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrage după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire/teren cu până la 500%.

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR GENERAL,
NICU MARCEL BONTIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,
SORIN OLTEAN

ȘEF SERVICIU,
FLORIN SANDOR

ȘEF SERVICIU,
ATTILA MOLNAR

Întocmit

Polițist Local Vig Zsolt

Polițist Local Diaconescu Ștefana

Polițist Local Tripon Doina

Oficiul poștal de prezentare

Data prezentării trimiterii poștale

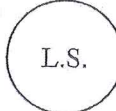
Felul trimiterii:

/aloare lei Ramburs lei 47,00

Sreutate



Confirmare de Primire (A N,)



Cluj-Napoca 1 of



AR49729449725

Correspondența internă cu AR

Ștampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării

Destinatar trimitere:

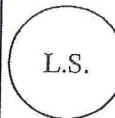
ROLICOM IMPORT-EXPORT SRL
Str.P-TA 1 MAI, Nr. 4-5, Bl. , Sc. , Et. , Ap. -
CLUJ-NAPOCA, CLUJ, C.P. 400052

Se completează de expeditorul trimiterii

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
(nume și prenume, denumirea)

Cal. MOTILOR Nr. 3
Cod poștal 400001
Loc. CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ

Se completează de expeditorul trimiterii



481.1/209051
STR. AVRAM IANCU NR. 40

Ștampila de zi a oficiului care înapoiază confirmarea

Confirm primirea Data 24.10.19



Se completează de destinatarul trimiterii

Nume și prenume primitor Calitatea primitorului

(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

motivul nepredării (dacă este cazul):

semnătura salariatului predător

adresă insuficientă destinatar necunoscut destinatarul refuză primirea destinatar mutat expirat termen păstrare alte motive:

19

49
10.02.2020
[Signature]



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ - str.Pavel Roșca nr.4, jud.Cluj
„VARGA ALEXANDRA-GEORGIA - Cabinet de avocat”
Sediu: Cluj-Napoca, str.Avrăm Iancu nr.7 ap.1, jud.Cluj
Tel: 0724.707.390; E-mail: alexandravarga@yahoo.com

[Signature]

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA

Subscrisa, **ROLICOM IMPORT EXPORT SRL**, cu sediul în Cluj-Napoca, Piața 1 Mai nr.4-5, jud.Cluj, cod fiscal RO199605, înmatriculată la ORC Cluj sub nr.J12/128/1991, prin administrator Mircea Matei, în temeiul art.7 din Legea nr.554/2004, formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicităm **revocarea în tot a HCL nr.915/19.12.2019 a Mun.Cluj-Napoca** de aprobare a majorării cu 500%, începând cu anul 2020, a impozitului pe clădiri pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str.Avrăm Iancu nr.40, jud.Cluj, proprietatea subscrisei, pe motiv că aceasta se încadrează în categoria clădirilor neîngriite

Având în vedere următoarele

MOTIVE

Efectuarea lucrărilor de refacere a stării tehnice a clădirii situate administrativ în Cluj-Napoca, str.Avrăm Iancu nr.40, jud.Cluj nu se mai impune, fiind **demarată procedura de desființare a construcției.**

Astfel că apreciem că **această clădire se exceptează de la majorarea impozitului pe clădiri** (conform HCL nr.343/2016 a Mun.Cluj-Napoca) întrucât:

-a fost emis certificatul de urbanism nr.4810/15.11.2018 în scop de „*elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de desființare casă și proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil cu funcțiune mixtă*” pentru imobilul situat la această adresă; valabilitatea certificatului de urbanism a fost prelungită până la data de 15.11.2020

-procedura de emitere a unei autorizații de desființare este în curs

a). am obținut avize favorabile:

#prin adresa nr.22945/2018 a fost clasată notificarea nr.6028/10.12.2018 de către Agenția pentru Protecția Mediului Cluj din cadrul ANPM întrucât proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului

20

#am obținut avize favorabile de la Telekom Romania Communications SA cu nr.3043/ 19.12.2018, de la Delgaz Grid SA cu nr.211432735/ 03.01.2019, de la SDEE Transilvania Nord SA Sucursala Cluj-Napoca cu nr.60101836445/ 04.01.2019

b). am încheiat contract de proiectare nr.44/19.11.2018 cu nr de intrare 666/ 04.12.2018 cu proiectantul general SC „B.A.U. – Birou de Arhitectură și Urbanism” SRL Cluj având ca obiect „*elaborarea proiectului pentru IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – str.Avrăm Iancu nr.38-40, ce va include spații pentru funcțiuni terțiare la parter, locuințe la etaj, parcaje și anexe funcționale la subsoluri, cu regim de înălțime S-2S+P+3+R*”

În contractul de proiectare se prevede la art.III că pentru imobilul de la nr.38 din str.Avrăm Iancu se decalează termenul de depunere a certificatului de urbanism și a întregului grafic de elaborare a proiectului în funcție de timpul necesar pentru clarificarea situației juridice a acestuia.

c). clarificarea situației juridice a imobilului de la nr.38

Clădirea învecinată de la nr.38 (la care se face referire și în art.2 din HCL nr.915/19.12.2019 a cărei revocare o solicităm) este cuprinsă în același proiect cu clădirea de la nr.40, ambele fiind în proprietatea subscrisei. Însă terenul din str.Avrăm Iancu nr.38 aparține în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, subscrisea având un drept de folosință asupra terenului în cotă de 100/685a parte aferent construcției inițiale pe care am dobândit-o în proprietate.

La momentul înscrierii în CF a construcției extinse (existente) de la nr.38, la data emiterii autorizației de construire de către Primarul Mun.Cluj-Napoca, autoritățile competente au omis a reglementa și dreptul nostru de folosință asupra terenului aferent construcției extinse, respectiv au omis a ne atribui în folosință o cotă mai mare din suprafața terenului. Astfel că demersurile noastre sunt îngreunate.

În concluzie, clădirea din Cluj-Napoca, str.Avrăm Iancu nr.40, jud.Cluj nu se impune a fi supusă unor lucrări de refacere a stării tehnice întrucât din înscrisurile pe care le anexăm rezultă că a fost demarată procedura de desființare a clădirii. Procedura trenează întrucât este necesară clarificarea situației terenului imobilului învecinat, din str.Avrăm Iancu nr.38, ambele imobile fiind cuprinse într-un proiect pentru care subscrisea am încheiat un contract de proiectare.

Astfel încât vă solicităm revocarea în tot a HCL nr.915/19.12.2019 a Mun.Cluj-Napoca.

Anexăm:

-HCL nr.915/19.12.2019 a Mun.Cluj-Napoca ce ne-a fost comunicată în 10.01.2020

-certificat de urbanism nr.4810/15.11.2018

-adresa nr.22945/2018 de clasare a notificării nr.6028/10.12.2018 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

-avize favorabile de la Telekom Romania Communications SA cu nr.3043/ 19.12.2018, de la Delgaz Grid SA cu nr.211432735/ 03.01.2019, de la SDEE Transilvania Nord SA Sucursala Cluj-Napoca cu nr.60101836445/ 04.01.2019

-contract de proiectare nr.44/19.11.2018 cu nr de intrare 666/ 04.12.2018 anonimizat
parțial
-împuternicire avocațială

ROLICOM IMPORT EXPORT SRL
Prin av.Varga Alexandra-Georgia





UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ - str.Pavel Roșca nr.4, jud.Cluj
„VARGA ALEXANDRA-GEORGIA - Cabinet de avocat”
Sediu: Cluj-Napoca, str.Avram Iancu nr.7 ap.1, jud.Cluj
Tel: 0724.70.73.90; E-mail: alexandravarga@yahoo.com



seria CJ/796005/2020

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ Nr.05

Doamna avocat VARGA ALEXANDRA-GEORGIA se împuternicește de către clientul ROLICOM IMPORT EXPORT SRL în baza contractului de asistență juridică nr.04 din 04.02.2020 să exercite următoarele activități: **redactare plângere prealabilă revocare HCL nr.915/19.12.2019 a Mun.Cluj-Napoca** și să asiste/ să reprezinte clientul în fața Consiliului local al Mun.Cluj-Napoca

Data 04.02.2020

CLIENT/ REPREZENTANT, *

.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat,

.....
(semnătura și ștampila)



* Semnătura 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.

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

23

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

S.C. ROLICOM S.R.L.
REGISTRATURĂ
Nr. 5 Data 10.01.2020

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 642842/1/12.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 643277/49/12.12.2019 al Direcției impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8, coroborat cu art. 456 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2020;

Reținând nota de constatare nr. 293/2.12.2019 a Direcției Inspecție și control prin care se constată starea tehnică de clădire neîngrijită;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 al. 2 și 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 40, proprietatea SC ROLICOM IMPORT EXPORT SRL.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 38-40, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, prin constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 343/2016.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția impozite și taxe locale.

CONFORM CU
HOTĂRÂREA
A PRIMARULUI



Președinte de ședință,
Ed. Dan Ștefan Tarcea

Contrăsinează:
Secretarul general al municipiului,
J. Aurora Roșca

Nr. 915 din 19 decembrie 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi)

24

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 518788 din 01.11.2018



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4816 din 15.11.2018

în scopul: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE CASA
SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA

Ca urmare a cererii adresate de ROLICOM IMPORT EXPORT SRL prin Bacosca Andrei (CUI 199605) cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau, nr. 3, telefon/fax 0733696157, e-mail _____, înregistrată la nr. 518788 din 01.11.2018.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 40, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 280283, nr. cadastral /nr. topografic 280283 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 175090 în data de 26.09.2018 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca", faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr.737/18.07.2017 și HCL nr.579 din 06.07.2018 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, PUZ _____ 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.

Imobil aflat în proprietate privată.

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

Servituti de utilitate publica : nu este cazul

Alte restrictii : zona protejată arheologic

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii dar este situat în zona de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren și casa din caramida acoperită cu tabla, compusă din trei camere, bucatărie, camera de alimente, baie cu WC

CARACTERUL ZONEI :

ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste dezvoltările urbane (în general datând din secolul al XIX-lea) din jurul incintei fortificate și peste redevoltările realizate în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea, după vânzarea și demolarea (parțială) a fortificațiilor. E o componentă a Ansamblului urban 'Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca' clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire e neuniform. Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se

parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de "L", cu ganguri de acces în curțile interioare dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 - 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor "moderne" ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci. Organizarea urbanistică e de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE :

Pentru reglementarea detaliată a ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate se va elabora P.U.Z. pentru Zone Construite Protejate (P.U.Z.C.P.) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al P.U.Z.C.P. este ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate. Se admite elaborarea etapizată a P.U.Z.C.P., caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z.C.P. ZCP C2 - Zona Centrală situată în afara Incintei Fortificate (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

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

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

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

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

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de zugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modernității acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modernității fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

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

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice și cornișe, modernură, tencuiele, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc). Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință".

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

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

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de învățământ, de sănătate

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

Imobile monofuncționale

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

(b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare etc)

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

(d) activități, servicii de tip terțiar.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

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

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire

(b) să nu aibă acces direct din spațiul public

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin P.U.Z.C.P sau studiul istoric.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

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

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

Încadrat în zona de impozitare " A" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.
Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul :
La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizării de santier, amenajarea rampei de spalare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spalare la iesirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curăteniei în incintă și în apropierea acesteia, protejerea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.
La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = ZCP_C2 S= 1319 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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

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

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

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

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

Operațiunile de modificare a parcellarului istoric se realizează cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu

28

o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curșilor de lumină învecinate se pot amplasa curși de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

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

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

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

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

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

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

Pentru amenajările curșilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 16,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi $(1-3S)+P+3+M$; $(1-3S)+P+3+1R$.

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

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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 noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35o și 60o funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fâlguită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placcaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi

exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formele moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

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

Clădiri existente

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

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

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

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

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

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. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele moderne, high tech - sticlă, oțel etc.

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

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc 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

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 75%

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

P.O.T. maxim = 85%

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

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

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,0.

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

C.U.T. maxim = 3,8

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

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește C.U.T. maxim reglementat, cu următoarele condiții:

(g) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;

(h) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;

(i) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperișului existent.

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

Se solicita demolare casa si construire imobil cu functiune mixta.

În conformitate cu extrasul de carte funciara anexat la documentatia de emitere a certificatului de urbanism pentru imobilul inregistrat în CF 280283 nr.cadastral 280283 se noteaza actiunea civila introdusa cu nr. 3733/211/18.03.2008 la Judecatoria Cluj-Napoca de catre reclamantul Orlatean Alexandru c/a paratei SC Rolicom Import Export SRL Cluj pentru rectificarea cartii funciare.

În conformitate cu art.7 alin (9) din Legea 50/1991 actualizata

"Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute prin prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții -, responsabilitatea aparținând solicitantului."

Funcțiunea nou propusa va respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG - art.1 utilizari admise .

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE CASA SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO), EMAIL: OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO
TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban
Alte avize/acorduri:	

- Direcția tehnică – Serviciul Siguranța Circulației

- Acordul vecinilor, conform art.27 lit. a din Ordinul 839/2009 - pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora

- Acord vecini, exprimat în forma autentică în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate în condițiile Legii nr.50/1991 republicată și a normelor metodologice de aplicare - Ordinul nr.839/2009 art.27 alin 1 lit.c

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale

32

acestora:

Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj și descarcare de sarcină arheologică

d.4) studii de specialitate:

- studiu privind performanța energetică conform Legii nr.372/2005 modificată cu Legea nr.156/2016
- studiu geotehnic

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

- act de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada înregistrării proiectului la ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Cererea de emitere a autorizației de desființare va fi însoțită de următoarele documente:

- Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj
- cerere pentru A.D. semnată de proprietarii imobilului
- extras din rolul fiscal privind valoarea de impunere și nesechestrul (Primărie - Direcția impozite, taxe locale)
- fotografii imobil care se desființează (perspectivă și fațade)
- plan organizare șantier
- expertiză tehnică

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizația de construire și desființare
- pentru foraje geotehnice
- pentru organizare șantier
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz - se va prezenta și contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deșeurile provenite din construcții și demolări

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

PRIMAR,
Emil Boc



SECRETAR,
Aurora Roșca

ARHITECT - ȘEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:
arch. expert: Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

ȘEF SERVICIU,
Sanda Spiridu

Consilier, Cristina Bartha
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 17,19 lei, conform Chitanței nr. 2824888 din 01.11.2018.

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

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de 15.11.2019 până la data de 15.11.2020

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
DAN BOC
Arhitect-sef,
DANIEL POP
Șef serviciu,
SANDA SPIROIU

Secretar,
AURORA ROSCA
Director executiv,
BORINA CIUBAN

Data prelungirii valabilității: 14.10.2019

Achitat taxa de 17,19 lei, conform Chitanței nr. 2824888 din 01.11.2018

Transmis solicitantului la data de 29.10.2019 direct.

imp. p. inv. : arh. DEVISA MURESAN - Fiata

NR. 513528/08.10.2019

34



MINISTERUL MEDIULUI



Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

Nr. 22945

CLASAREA NOTIFICĂRII
Nr. 6028 din 10.12.2018

Ca urmare a solicitării depuse **ROLICOM IMPORT EXPORT S.R.L.** prin **BACOSCA ANDREI** cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, strada Georges Clemenceau nr. 3, județul Cluj, pentru proiectul "**DESFIINȚARE CASĂ ȘI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ**" propus a fi realizat în municipiul Cluj-Napoca, strada Avram Iancu nr. 40, județul Cluj, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj cu nr. 22945/03.12.2018,

-în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism și în raport cu poziția față de arii protejate, zone – tampon, monumente ale naturii sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;

-având în vedere că:

- proiectul propus nu intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare,

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj decide:

Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.

p. DIRECTOR EXECUTIV
dr.ing. Liana MUREȘAN

ȘEF SERVICIU AAA
ing. Anca CÎMPEAN

Întocmit: Gabriela SĂVAN
- la data de 10.12.2018, ora 11:15

CONFORM CU
SERIAVALUL



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ
Strada Calea Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609
E-mail: office@apmej.anpm.ro: Telefon: 0264 410 722; 0264 410 720: Fax: 0264 410 716:

35



S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF :RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord
Divizia Acces si Transport Romania

Departament PROIECTARE & INVENTAR A RETELEI PASIVE

Compartiment Proiectare Retea Pasiva Nord

Cluj-Napoca, str.O.Petrovici, nr.2, tel.0264_404229

Data:19.12.2018

Nr. inregistrare:2893/06.12.2018

Catre :ROLICOM IMPORT EXPORT SRL

Prin :BACOSCA ANDREI

SUBIECT: AVIZ TEHNIC FAVORABIL nr. 3043

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru proiectul :

**ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE
DESFIINTARE CASA SI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA
LOCALITATEA CLUJ NAPOCA,STR.AVRAM IANCU,NR.40,conform documentatiei
depusa, vă comunicăm următoarele:**

În zona de interes TELEKOM ROMANIA are cabluri de telecomunicatii instalate in subteran..

Instalațiile de telecomunicatii existente în zonă trebuie protejate in timpul executarii lucrarii

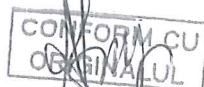
- Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv,proiectate in afara perimetrului studiat,beneficiarul va obtine avizul TELEKOM ROMANIA , in baza unei documentatii tehnice de specialitate.
- Pentru orice alte lucrări se va solicita un alt aviz.

Prezentul aviz este valabil un an de la data eliberării.

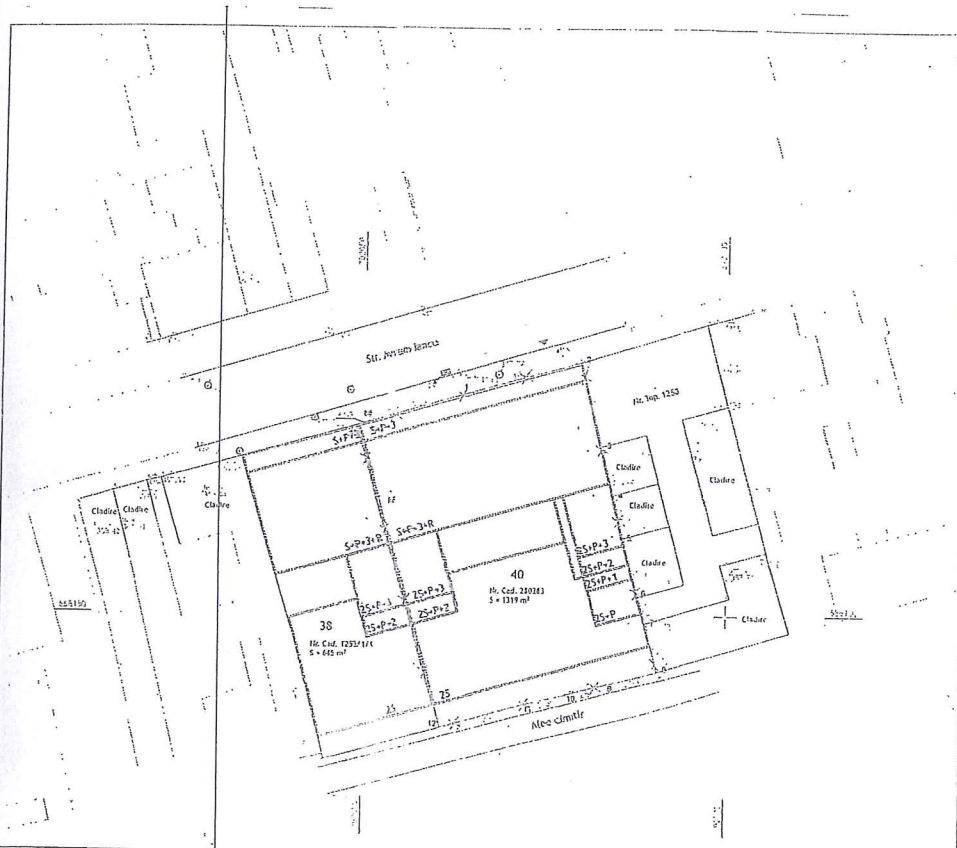
Avizul a fost achitat cu actul nr. B.F. din data de . . . 2018
in valoare de 9.00 EURO+TVA.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,

STUPAR MARINELA



36



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	586179.408	392664.121
2	586183.743	392679.884
3	586172.519	392682.714
4	586166.055	392684.329
5	586160.309	392685.657
6	586152.470	392687.809
7	586148.952	392688.811
8	586142.446	392689.533
9	586140.619	392683.370
10	586139.327	392677.968
11	586137.961	392672.239
12	586134.898	392668.859
13	586175.277	392649.133
14	586175.716	392650.707
15	586169.795	392655.594
16	586168.763	392662.590
17	586166.322	392653.826

<p>DILINȚ TERITORIAL</p> <p>EXISTENT</p> <p>Suprafață teren: 1319 mp Suprafață construită: 135 mp Suprafață construită desafăgureată: 135 mp</p> <p>POT existent: 10% CUI existent: 0,1</p> <p>Regim de înălțime P</p> <p>Categoriile de importanță: C Clasa de importanță: III Zona seismică: F Grad de rezistență la foc: II</p>	<p>PROPIUS</p> <p>Suprafața teren: 1319 mp Suprafața construită: 791 mp Suprafața construită desafăgureată: 3165 mp</p> <p>FOT propus: 60% CUI propus: 2,4</p> <p>Regim de înălțime 2S+P+3E+H</p> <p>LEGENDĂ</p> <ul style="list-style-type: none"> limita parcelei construcție terasa înălțată peste garaj subteran suprafața înălțată peste teren natural acces drum 	<p>PROIECTANT</p> <p>S.C. CAU MIROU DE ARHITECTURA ORGANIZARE S.R.L. - S.U.LOR. 8028 CLUJ NAPOCA - George Clărețanu, nr.3</p>	<p>BENEFICIAR</p> <p>S.C. ROLICOM IMPORT EXPORT S.R.L. Piața 1 Mai, nr. 4-5, Cluj Napoca</p>	<p>PROIECT</p> <p>DEMOLARE CASĂ, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ</p> <p>Str. Avram Iancu nr. 40 Cluj-Napoca</p> <p>scara: 1:500, 1:714, 2:6</p> <p>PLANȘA 1</p> <p>data: 2014</p> <p>A.3</p>
--	---	---	---	---

37

COM. CLUJ NAPOCA



ROLICOM IMPORT EXSRL
Str. PIATA 1 MAI , Nr. 4_5
Loc. CLUJ NAPOCA , Jud. CLUJ

AVIZ FAVORABIL
Nr. Înregistrare 211432735/03.01.2019

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea înregistrată cu nr. 291159/05.12.2018denumire lucrare Elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare casa si proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire imobil cu functiune mixta, din localitatea Cluj Napoca, strada Avram Iancu, nr. 40, judet Cluj, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil, CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI- JOS:**

A. Condiții tehnice:

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid SA la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid SA - Centru Operatiuni Retea Cluj.
Adâncimea de pozare a rețelilor subterane trasate este cuprinsă între 0,6-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență Delgaz Grid SA, la telefon: 0800-800.928 și 0265-200.928, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție.
Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică. se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid SA, pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.

1

DEGR P03-01-02-F 03, e1.2

Delgaz Grid SA

Birou
Echipa Acces la Retea Cluj
Decebal 93-95

Bob Stefania
T +40-364-403326

Stefania.bob@delgaz-grid.ro

Abreviere: RACJ

Președintele Consiliului de
Administrație
Frank Hajdinjak

Directori Generali
Ferenc Csulak DG
Carmen Teona Oltean (adj.)
Petre Radu (adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON



38

Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid SA, izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid SA, beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid SA – Centru Operatiuni Retea Cluj, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid SA, Centru Operatiuni Retea Cluj asupra datei la care e programată recepția.

9. Prezentul aviz este valabil până la data de 03.01.2020 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

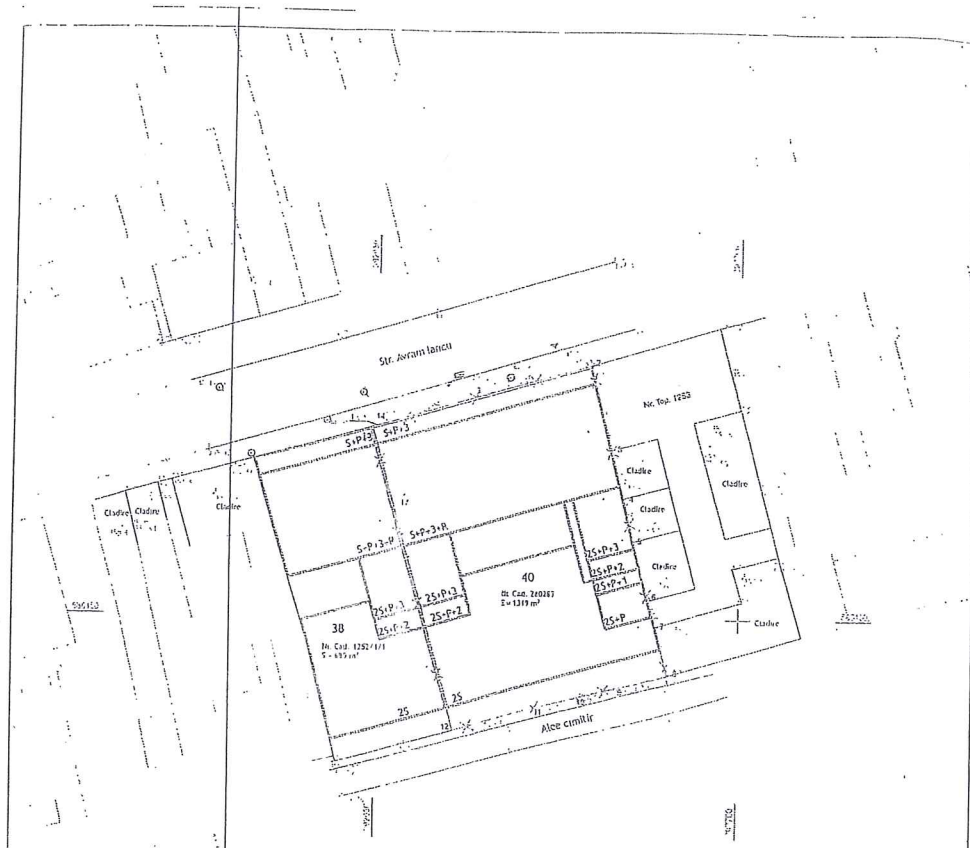
În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Cu respect,

Chetan Ruben Daniel
Coordonator Acces la Rețea
Gaz Cluj

Bob Maria Stefania
Emitent Avize și Acorduri



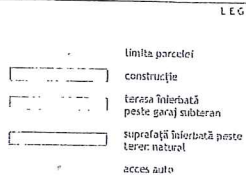


INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct	X [m]	Y [m]
1	586179.460	392664.121
2	586183.740	392679.894
3	585172.511	392682.711
4	588169.050	392684.329
5	588169.240	392665.657
6	586152.470	392667.809
7	586149.950	392688.811
8	586142.440	392690.533
9	589149.610	392683.370
10	589139.320	392677.960
11	589137.950	392672.230
12	589194.820	392660.850
13	589175.270	392649.133
14	589175.710	392650.707
15	586169.790	392666.594
16	586168.760	392662.890
17	586166.320	392663.826

BILANȚ TERITORIAL
EXISTENT
 Suprafață teren: 1319 mp
 Suprafață construită: 135 mp
 Suprafață construită desăgurată: 125 mp
 POT existent: 10;
 CUI existent: C.1
 Regim de înălțime: P
 Categorie de împărțire: C
 Clasă de împărțire: III
 Zona urbană: F
 Grad de rezonanță la huz: II

PROIECT
 Suprafață teren: 1319 mp
 Suprafață construită: 791 mp
 Suprafață construită desăgurată: 3165 mp
 POT propus: 60
 CUI propus: 2,1
 Regim de înălțime: 2S+P+JE+R



S.C. ROLICOM IMPORT EXPORT S.R.L.
 Piața 1 Mai, nr. 45 Cluj-Napoca

S.C. DAU BIRGU ARCHITECTURĂ
 IERARHIA S.R.L., C.U.L.Nr. 8014
 CLUJ-NAPOCA, str. George Clujului, nr. 3

BENEFICIAR
 S.R.L.

PROIECTANT

PROIECT
 DEMOLARE CASĂ, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE ÎNALTĂ
 Str. Avram Iancu nr. 45 Cluj Napoca

PROIECTANT
 arh. Adrian Zorda
 arh. Andrei Bococșa

Plan de situație propus
 Nr. 150, 1714,20

PROIECTANT
 data: 2014
 A.2

41

C Ă T R E ,

ROLICOM IMPORT EXPORT
județ CLUJ, localitate CLUJ-NAPOCA str.
P-TA 1 MAI nr. 4-5 telefon 0744202655

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 60101836445 / 07.12.2018, pentru obiectivul **AUTORIZARE LUCRARI DE DESFIINTARE CASA SI PROIECT PT. AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA** de la adresa judet CLUJ, oras CLUJ-NAPOCA, str. AVRAM IANCU, nr. 40.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 60101836445 / 04.01.2019

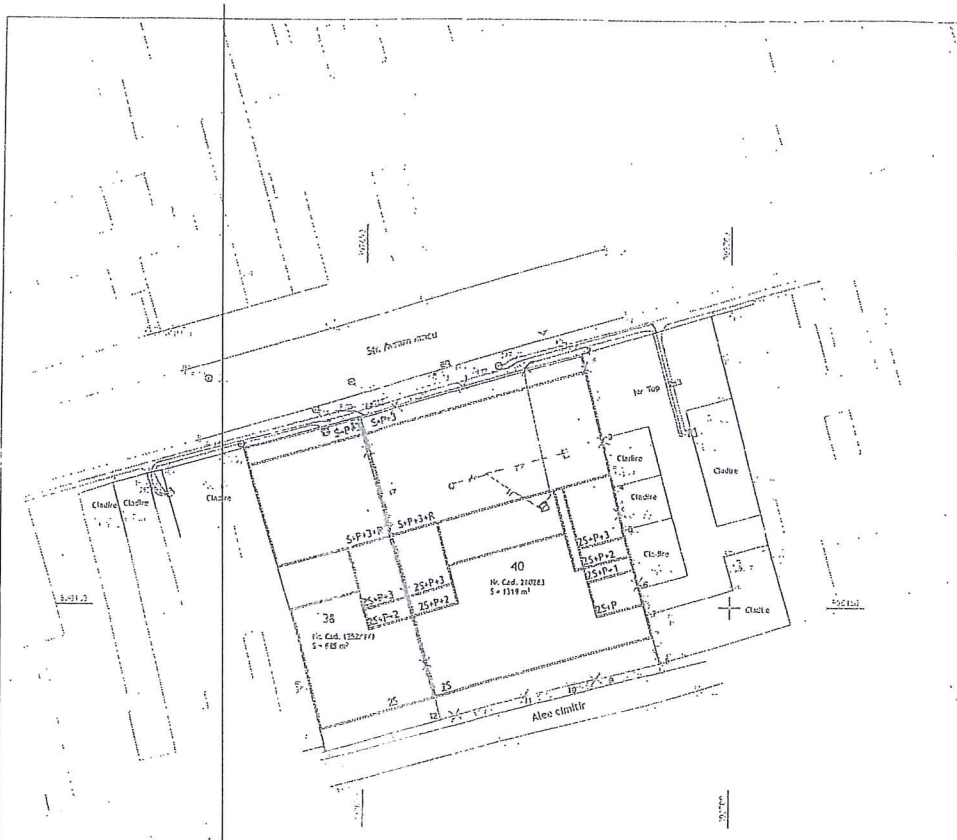
cu următoarele precizări :

1. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea.
 2. În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune - trifazată , în vederea viitoarei solicitări de racordare.
 3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii absorbite de către acesta, consumatorul va solicita la Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca aviz tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament utilizatorul a solicitat racordarea obiectivului la rețea pentru o putere maxim simultan absorbită de **0,000 kVA**.
 4. Valabilitatea avizului este până la **15.11.2019**, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
 5. Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului nr. Declarației solicitantului nr. / și a Certificatului de urbanism nr. **4810/15.11.2018**.
 6. Tariful de emisie a avizului de amplasament, în valoare de **113,05 lei**, s-a achitat cu chitanța nr./.....
- Instalațiile de distribuție aparținând Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
 - În zonă nu există instalații electrice ce nu aparțin SDEE TN - Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca.
 - Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea SDEE TN - Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca.
 - Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor SDEE TN - Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.
 - Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv.

Pentru imobilul ce urmează a se demola se va solicita anulare de contract de furnizare a energiei electrice și debransare de la rețea. Va atenționăm de existența traseelor L.E.S. conform planului de situație anexat.

Între fundația clădirii noi propuse și cea mai apropiată L.E.S. se va respecta distanța minimă de 0.6 m în plan orizontal (se vor efectua sondaje manuale de identificare în acest sens); în caz contrar se impune devierea LES cu o firmă atestată A.N.R.E., pe cheltuiala solicitantului, pe baza de proiect avizat de S.D.E.E. Cluj, în vederea respectării distanței sus amintite. Va fi asigurat accesul fără condiții la L.E.S. în caz de defectiuni, intervenții, etc.. Cu o firmă atestată ANRE, pe cheltuiala solicitantului și pe baza de proiect avizat de SDEE CLUJ-NAPOCA se impune protejarea LES în canal tehnic sau tuburi PVC, pe porțiunea aferentă accesului auto propus. Nu se vor afecta instalațiile electrice ale SDEE Cluj; orice eventuala modificare adusă acestora se va realiza cu o firmă atestată A.N.R.E., pe cheltuiala solicitantului, pe baza de proiect avizat de SDEE Cluj. Înainte de începerea lucrărilor se va solicita predarea-primirea amplasamentului (fax 0264205874).





INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	586179.498	392684.121
2	586183.743	392679.884
3	586172.513	392622.714
4	586166.055	392684.329
5	586160.309	392685.657
6	586152.470	392687.909
7	586148.952	392688.811
8	586142.244	392690.533
9	586140.614	392683.370
10	586139.327	392677.958
11	586137.964	392672.239
12	586134.698	392669.659
13	586175.277	392649.133
14	586175.716	392659.707
15	586160.795	392655.504
16	586168.763	392652.590
17	586166.322	392653.626

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

Suprafață teren: 1319 mp
 Suprafață construită: 135 mp
 Suprafață construită desăvârșită: 135 mp

POT existent: 10%
 CUT existent: 0.1

Regim de înălțime: P

Categoria de importanță: C
 Clasa de importanță: III
 Zonă seismică: F
 Grad de rezistență la foc: II

PROPIUS

Suprafață teren: 1319 mp
 Suprafață construită: 791 mp
 Suprafață construită desăvârșită: 625 mp

POT propus: 60%
 CUT propus: 2.4

Regim de înălțime: 2S+P+3E+9

LEGENDĂ

- limita parcelar
- construcție
- terasă înălțată
- pistă garaj subteran
- suprafață înălțată peste teren natural
- acces auto

S.C. ROLICOM IMPORT EXPORT S.R.L.
 Piața 1 Mai, nr. 4-5, Cluj-Napoca

PROIECTANT

S.C. BĂU BIRDU DE ARHITECTURĂ ȘI TERENIER S.R.L.
 C.U.I. nr. 801873113
 CLUJ-NAPOCA, Str. Georges Clemenceau, nr. 3

PROIECT

DEMOLARE CASĂ, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
 Str. Avram Iancu nr. 43 Cluj-Napoca

1/22

PROIECT

șef proiect - arh. Adrian Borda
 proiectat - arh. Andrei Găreacă

PLANȘĂ

Plan de situație propus

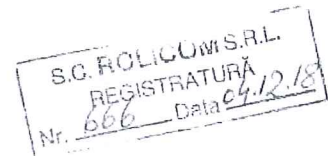
data: 07/11/2020
 scara: 1:500, 1:714, 2/3

43



CONTRACT DE PROIECTARE

nr. 44 / 19.11.2018



I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

client:

SC "ROLICOM IMPORT EXPORT" SRL cu sediul în Cluj-Napoca, piața 1 Mai nr 4 - 5, CUI 199605, înregistrată la ONRC cu nr. J12 / 128 / 01.03.1991, reprezentată prin dl. Mircea Matei

proiectant general:

SC "B.A.U. - Birou de Arhitectură și Urbanism" SRL Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau nr. 3, CUI RO 2876717, înregistrată la ONRC cu nr. J12/797/1992, capital social 4500 lei, cont nr. RO74 BTRL 0130 1202 9231 15XX deschis la Banca "Transilvania", sucursala Cluj reprezentată prin arh. Adrian Borda, administrator

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Elaborarea proiectului pentru "IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - str. Avram Iancu nr. 38 + 40", ce va include spații pentru funcțiuni terțiare la parter, locuințe la etaje, parcaje și anexe funcționale la subsoluri, cu regim de înălțime - S-2S+P+3+R.

Proiectul va acoperi specialitățile Arhitectură, Rezistență, Instalații (sanitare, încălzire, ventilație, electrice și caiete de sarcini pentru curenții slabi)

"OFERTA DE PROIECTARE" - anexată - face parte integrantă din prezentul contract

Proiectul va cuprinde următoarele faze:

Faza 1 Concept arhitectural +C.U.

- Convenirea asupra temei de proiectare
- Dezvoltarea conceptului
- Obținerea Certificatului de Urbanism

Faza 2 P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu + Avizele aferente

Faza 3 P.A.D. - Proiect pentru obținerea Autorizației de Desființare a construcțiilor existente de pe str. Avram Iancu nr. 40 (Relevu, Arhitectură, Rezistență, Instalații, Avize)

Faza 4 P.A.C. - Proiect pentru obținerea Autorizației de Construire - extras din P.T. (Arhitectură, Rezistență, Instalații, Avize)

Faza 5 P.T. - Proiect tehnic (Arhitectură, Rezistență, Instalații)

Faza 6 D.E. - Detalii de execuție (Arhitectură, Rezistență, Instalații)

Faza 7 Finalizarea D.E. în corelare cu șantierul

Proiectantul general își asumă rolul de șef de proiect și responsabilitatea controlului, asistenței de șantier conform obligațiilor legale

44

III. TERMENE DE ELABORARE

Faza 1	10 nov. 2017	Concept, C.U.
Faza 2	2 luni de la emiterea C.U.	P.U.D.
Faza 3	1 lună de la emiterea H.C.L.	P.A.D.
Faza 4	1 lună de la emiterea A.D.	D.T.A.C.
Faza 5	1 lună de la emiterea A.C.	P.T.
Faza 6	1 lună de la predarea P.T.	D.E. (parțial)
Faza 7	în corelare cu șantierul	D.E. (parțial)

Funcție de nevoile investiției, pentru anumite părți ale proiectului se pot conveni, la cererea clientului, alte termene de finalizare, cu reeșalonarea corespunzătoare a graficului de plăți.

Pentru imobilul de la numărul 38, se decalează termenul de depunere a Certificatului de Urbanism și a întregului grafic de elaborare a proiectului în funcție de timpul necesar pentru clarificarea situației juridice a acestuia.

IV. COSTUL LUCRĂRILOR DE PROIECTARE:

Tariful nu include:

- studiul geotehnic
- studii / documentații topografice / cadastrale
- expertize tehnice
- verificarea proiectelor conform legii
- descărcarea de sarcină istorică (arheologică)
- taxe pentru avize și autorizații
- urmărirea de șantier peste obligațiile legale

CONFORM CU
ORIGINALUL

CONFORM CU
ORIGINALUL

V. PLATA LUCRĂRILOR DE PROIECTARE:

Se face în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății, în termen de 7 zile calendaristice de la finalizarea fiecărei faze, după cum urmează:

Faza 1	15%
Faza 2	5%
Faza 3	5%
Faza 4	30%
Faza 5	30%
Faza 6	5%
Faza 7	10%

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE:

Obligațiile reciproce sunt cele legale.

Proiectantul deține dreptul de autor și proprietatea intelectuală asupra proiectului.

Proiectul devine proprietatea clientului și poate fi utilizat numai după plata acestuia, conform cap. V.

Părțile sunt exonerate de răspundere în caz de forță majoră. Termenul de executare a dispozițiilor contractuale se poate prelungi cu maximum durata acestor împrejurări. Modificări ale prezentului contract se fac prin act adițional, cu acordul părților.

La solicitarea proiectantului general, părți ale contractului pot fi cesionate prin acte adiționale proiectanților de specialitate (arhitectură, rezistență și instalații etc) și plătite direct acestora, fără ca acest fapt să implice diminuarea obligațiilor și a răspunderilor

45

proiectantului general, asumate prin prezentul contract. Beneficiarul își va asigura reprezentarea pe parcursul execuției printr-un diriginte de santier autorizat.

Decizii importante privind proiectul - tema de proiectare etc - vor fi asumate de către client în mod expres și semnate de către acesta.

Modificări (variante) nesubstanțiale sunt incluse în tariful stabilit.

Modificări în timpul realizării obiectivului pot fi aduse proiectului numai de către proiectant cu aprobarea șefului de proiect și cu acordul sau la solicitarea clientului.

În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, se va constata necesitatea elaborării de documentații pentru eventuale alte lucrări ce nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, acestea vor fi considerate lucrări suplimentare și vor face obiectul unor acte adiționale.

Lucrările ce fac obiectul prezentului contract se vor preda clientului la sediul proiectantului la termenele stabilite, în 4 exemplare (piese scrise și desenate), după cum urmează:

- un exemplar pentru verificarea conținutului acestora. Se va redacta un proces verbal de predare-primire provizoriu
- trei exemplare, după acceptul final. Se va redacta procesul verbal de predare-primire definitiv

Clientul își va putea formula obiecțiile într-o perioadă de timp de 7 zile calendarisice de la predarea exemplarului pentru verificare, necomunicarea acestora în interiorul acestui interval implicând recepționarea lucrărilor în forma prezentată.

Obiecțiile formulate de client vor fi soluționate de către proiectant în maximum 7 zile calendarisice.

Obiecțiile autorităților responsabile de avizarea și autorizarea proiectului vor fi soluționate de către proiectant în maximum 14 zile calendarisice.

Nerespectarea de către proiectant din vina sa a termenelor prevăzute în contract conduce la o penalizare de 0,1% din tranșa respectivă pe zi calendaristică de întârziere. Valoarea maximă a penalizărilor nu poate depăși valoarea tranșei la care acestea se aplică.

Nerespectarea de către client a termenelor de plată a lucrărilor conform clauzelor prezentului contract conduce la o penalizare de 0,1% din tranșa respectivă pe zi calendaristică de întârziere. Valoarea maximă a penalizărilor nu poate depăși valoarea tranșei la care acestea se aplică.

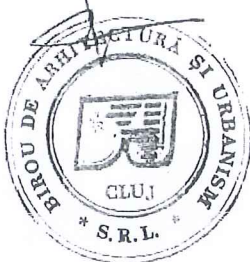
Rezilierea prezentului contract de către client se poate face pe cale amiabilă, într-un interval de 45 de zile calendarisice de la începerea derulării acestuia, dar numai odată cu plata integrală a prestațiilor deja realizate până în momentul respectiv. Ulterior, rezilierea implică achitarea integrală a fazei de proiectare în curs. În ambele situații, utilizarea de către client a părții de proiect dobândite până la rezilierea contractului se poate face numai după reglementarea drepturilor de autor.

Prezentul contract s-a întocmit în 2 exemplare originale, câte 1 exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Proiectant general:

s.c. "BAU" s.r.l. -
Birou de Arhitectură și Urbanism - Cluj

arh. Adrian Borda



Client:

s.c. "Rolicom Import Export" s.r.l. Cluj

Mircea Matei



46