

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 163590 din 08.09.2009

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3295 din 08.09.2009

În scopul: construire ansamblu imobiliar Mărăști-6 imobile S+P+6E+ER cu destinația locuințe colective, un imobil P+E cu destinația grădiniță; schimbare destinație regim juridic; parcelare teren -drumurile vor trece în proprietatea Domeniului public, iar parcelele în domeniul privat al MAPN, amenajări exterioare, sistematizare verticală și orizontală a terenului; împrejmuirea proprietății, accese și circulații interioare carosabile și pietonale; amenajarea a 3 spații de joacă/recreere; execuție rețele interioare gaz, apă, canalizare, energie electrică, curenți slabi, racorduri și bransamente apă -canalizare, gaz, energie electrică, telefonie

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> **MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE** prin **MUNTEAN FLAVIUS**, investitor **SC GRUP TAURUS DEVELOPEMENT** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Neagra, nr. 1, ap. 1, telefon/fax 0264-599011, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 163590 din 13.08.2009.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Cojocnei sau identificat prin CF nr. 15860/1/1, nr. top. 15860/1/1, nr. cad. 251169 și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; PUZ Cojocnei Est ansamblu de locuințe și dotări aprobat cu HCL nr. 378/11.08.2009; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;

Imobil în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a MAPN

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren intravilan

DESTINAȚIA ZONEI: subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+6 - P+8, niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, amenajări aferente acestora, locuințe sociale, conversia locuințelor la parterul blocurilor, spații pentru administrarea apartamentului proprietate privată.

art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată; - locuințe în clădiri colective medii care pot fi de standard mediu sau ridicat, iar cele din locuințe colective înalte pot fi numai de standard ridicat, dat fiind costurile mai ridicate de întreținere; - se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensare, creșe, grădinițe, cu acces separat de cel al locatarilor; - creșele și grădinițele vor dispune de o suprafață minimă de 100 mp; - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de 250 metri; - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: utilizarea spațiilor locuințelor pentru funcțiuni de natură să incomodeze locuințele; activități productive, depozitări de materiale refolosibile, platforme deșeuri, spații de întreținere auto.

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

### 3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = LM5 S= 20.264 mp.

POT max. =25% CUT max. 1,8 mp ADC/mp teren

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni):

clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe teren utilizat în comun cu acces dintr-o circulație publică, prin intermediul unor circulații private.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categ. III-a și 6,0 m pe străzi de categ. a II-a și a I-a, dar nu cu mai puțin decât distanța dintre aliniamente.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA ALE PARCELELOR: - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limită parcele la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă; - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0m și retrase față de cealaltă limită laterală cu jumătate din înălțimea la cornișă; - clădirile înscrise în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de 15,0m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0m.

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

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte și distanță redusă la jumătate în cazul în care sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: - clădirile vor avea asigurat accesul dintr-o circulație publică sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTO: va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă: egală cu distanța între aliniamente, în cazul depășirii acesteia, clădirea se va retrage de la aliniament nu mai puțin de 4,0m.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: se va integra în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice, de asemenea se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: terenul liber rămas în afara parcajelor și a circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; - se vor amenaja de asemenea spații de joacă pentru copii, spații pentru odihnă, grădini de fațadă decorative cu o suprafață de cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber; - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI: în cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase se la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de cca. 0,30m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; - împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, din zidărie sau lemn, cu înălțimea de 2,20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

NOTĂ :

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, Ordonanța nr.27/2008, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. D.T.A.C. se va întocmi, semna, verifica și aviza conform legislației în vigoare.

3. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnături, ștampile și tabelul cu indicatori, în original.

Tabelul cu indicatori va conține și modul de calcul al POT și CUT, conform Ordonanței nr.27/2008.

4. Avizele și acordurile solicitate prin certificat de urbanism se vor prezenta în original și în copie.

5. Se va respecta H.C.L.nr.539/2006 privind numărul necesar de parcări, în condițiile prevăzute la Art. 9.

6. Se vor realiza cu prioritate rețelele edilitare și căile de acces rutier, și ulterior construcțiile și amenajările exterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare DTAC ansamblu imobiliar Mărăști -6 imobile S+P+6E+ER cu destinația locuințe colective, un imobil P+E cu destinația grădiniță; schimbare destinație regim juridic; parcelare teren; -drumurile vor trece în proprietatea Domeniului public, iar parcelele în domeniul privat al MAPN, amenajări exterioare, sistematizare verticală și orizontală a terenului; împrejmuirea proprietății; accese și circulații interioare carosabile și pietonale; amenajarea a 3 spații de

joacă/recreere; execuție rețele interoare gaz, apă, canalizare, energie electrică, curenți slabi, racorduri și bransamente apă-canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

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

**4. 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:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 9B

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.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE 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:

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

- Aviz nr. 129518/559- 02.07.2009 Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism (C.T.A.T.U.)
- Primarie - Directia tehnica - Serviciul sigurantei circulatiei urbane si retele edilitare
- HCL nr. 378 din 11.08.2009

PENTRU RACORDURI SI BRANSAMENTE:

- Avize: S.C. Electrica S.A., S.C. Compania de Apa Somes S.A., E.ON Gaz, Romtelecom, S.C. CFO INTEGRATOR S.R.L.
- Primarie - Directia Tehnica - Serviciul siguranta circulatiei urbane si retele edilitare si Serviciul administrare cai publice

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 acestora:

d.4) studii de specialitate:

- plan reglementari P.U.Z. cu viza secretariat C.T.A.T.U.
- studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru timbrul arhitecturii
- pentru organizare santier
- pentru foraje geo
- pentru transport moloz la rampa Pata-Rat

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar  
Sorin Apostu



Secretar,  
Aurora Tarnure

Director executiv,  
Corina Ciuban

Achitat taxa de: scutit de taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.09.09.  
Șef serviciu, **Eugeniu Horodnic**

Întocmit, **A. Mitrea**

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Primar,</b><br>_____       | <b>Secretar,</b><br>_____          |
| <b>Arhitect-șef,</b><br>_____ | <b>Director executiv,</b><br>_____ |
| <b>Șef serviciu,</b><br>_____ |                                    |

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.