

48 / 4.08.2021

A-48 pag.



I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
ONA MIHAELA - IULIA
înregistrată sub nr.366723 din 17.06.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 366723 din 17.06.2021, ONA MIHAELA-IULIA solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin C.F. nr. 294465, **nr.cadastral 294465** (nr.cadastral vechi 5643/2) și terenului identificat prin C.F. 143530, nr.cadastral vechi 5643/3 din UTR=Vp într-un UTR care să permită construirea .

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 151/2019 - punctul 7, art.I, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. *Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.*”

În această situație plângerea este tardivă.

În conformitate cu prevederile P.U.G aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 imobilul este situat în zona Făget și încadrat în UTR = VP în zona verde – păduri în intravilan unde conform regulamentului de urbanism condiționări primare „ Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.”

În fapt, terenul ce face obiectul plângerii prealabile are înscrisă în CF categoria de folosință „pădure” .Aceași categorie de folosință rezultă și din cuprinsul CU nr. 317 din 17.02.2003.

Așadar, atât în vechiul PUG aprobat în anul 1999 cât și în noul PUG 2014, terenul a fost/este încadrat în categoria păduri în intravilan.

Totodată, potrivit CU eliberat în anul 2003 la pct. 2- Regimul economic- destinația conform PUZ: este zona dotarilor turistice, funcțiunea preponderentă fiind turismul de sfârșit de săptămână completat cu alimentație publică. La utilizari admise este menționat faptul că amplasarea construcțiilor în zonele împădurite se va face numai cu aprobarea Inspectoratului Silvic, iar la utilizari interzise se menționează : orice altă construcție sau amenajare care ar deranja cadrul natural sau ar periclita funcționarea corectă a zonei.

Certificatul de urbanism C.U nr. 317 din 17.02.2003 având ca scop *întocmire P.U.Z. , P.U.D. și P.A.C. - construire locuință , cu valabilitate de 12 luni* și care a stat la baza achiziționării terenului așa cum se susține în plangere , a fost emis pentru o altă parcelă , cu suprafața de 6508 mp , din care prin operațiuni succesive de parcelare s-au dezmembrat si parcelele ce fac obiectul plângerii.

În conformitate cu alin.(1) și alin. (4) art. 29 din Legea nr.350/2001 actualizată certificatul de urbanism este un act de informare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Pentru solicitarea petenților de eliberare a acestui CU nr.317 din 17.02.2003 se arată tot în cuprinsul CU antemenționat faptul că (...) se vor întocmi PUZ si PUD” fapt ce *nu garantează dreptul de construire pentru amplasamentul în cauză, construirea fiind condiționată de aprobarea unor studii de urbanism .*

Așadar, zona nu era construibilă în sensul sugerat de catre petenți, fiind totodată necesară aprobarea Inspectoratului Silvic si reglementarea urbanistica printr-un PUZ si PUD. Așa fiind, zona nu era reglementată și nu se cunoșteau la momentul emiterii CU nr. 317 din 17.02.2003 condițiile de autorizare.

Astfel cum am menționat deja, terenul avea și anterior noului PUG folosința „pădure” și nu se putea construi decât cu aprobarea autorității mai sus indicate, o asemenea cerere nefiind de asemenea obligatoriu a fi aprobată, fiind la latitudinea autorității competente aprobarea unei asemenea cereri.

Prin noul PUG se păstrează folosința „pădure”, precum și destinația de „pădure în intravilan”, cu mențiunea că RLU se va aplica în corelare cu Codul Silvic și, de asemenea și că terenurile încadrate astfel vor putea fi exploatate (utilizari admise) în regim silvic. Amenajările și echiparea suzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS, aspecte care reies din cuprinsul CU nr. 2348/2017.

În concluzie, regimul terenurilor nu a fost drastic modificat și nu suntem în prezența unei exproprieri de fapt sau a unei încălcări a dreptului de proprietate.

Doar la momentul la care se va decide realizarea unei investitii în zona vor fi parcurse etapele necesare prevăzute de legea specială în materie de expropriere, nefiind la acest moment în acea etapă.

Nu se poate reține în speța o expropriere de fapt și încălcarea dreptului de proprietate al petenților nici raportat la normele legale incidente în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Reglementările din PUG 2014 sunt legale prin prisma prevederilor cuprinse în Legea 350/2001 și normele de aplicare ale acesteia, precum și celelalte norme în materie de urbanism și amenajarea teritoriului, nu le contrazic pe cele ale Codului silvic și sunt în acord cu legislația în materie de mediu.

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

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare, etc prevăzută de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

În ceea ce privește cererea subsidiară din cuprinsul Plângerii prealabile, respectiv ca autoritatea să procedeze la exproprierea terenurilor în discuție având în vedere încălcarea dreptului de proprietate prin modificarea încadrării urbanistice a terenurilor în PUG 2014:

Procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, Legea nr. 33/1994 și Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru, chiar dacă se invocă o expropriere de fapt. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anumită destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

De o eventuală expropriere s-ar putea discuta doar dacă municipalitatea ar dori să realizeze o investiție în zonă, moment la care s-ar aplica prevederile speciale în materie. Altfel, la acest moment, orice referire la exproprierea terenului este prematură și nefondată.

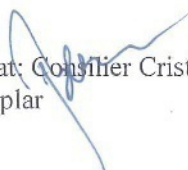
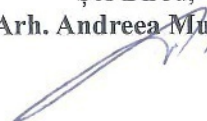
Trebuie avut în vedere faptul că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcelele înscrise în C.F. nr. 294465, nr.cadastral 294465 (nr.cadastral vechi 5643/2) și terenului identificat prin C.F. 143530, nr.cadastral vechi 5643/3 proprietatea solicitantului.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Bulye? 30
iun
dronsker 43 + 303
22.06.2021
fly de vedere
303-pd.
17.06.2021
fly



CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA SI PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor, nr. 3
Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



Stimate Domnule Primar,
Stimati domni si doamne Consilieri Locali,

Subsemnații ONA MIHAELA-IULIA, cu domiciliul în Mun. Sighetu Marmăției, Str. Pictor
Jud. Maramureș, identificată cu CI Seria având
CNP - și ONA ANDREI-ALEXANDRU, cu domiciliul în Mun. Sighetu
Marmăției, Jud. Maramureș, identificat cu CI Seria
având CNP - cu domiciliul procesual ales la Cabinet Avocat
Mihnea Remus Iuoraș, situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Axente Sever, nr. 44, jud. Cluj, prin
avocat ales Mihnea Remus IUORAȘ, conform împuternicirii avocațiale anexate, în temeiul art.
32 din Legea nr. 320/2001 și art. 1 alin 1¹ si respectiv art. 7 din Legea nr. 554/2004 a
contenciosului administrativ,
formulăm prezenta

1

PLANGERE PREALABILA

Prin care vă solicităm

1. Să procedați la modificarea partiala a Planului Urbanistic General în vigoare, al municipiului Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, redând astfel imobilului situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Zona Colonia Faget, CF nr. - 294465, nr. cadastral 294465 (numar cadastral/topo vechi 5643/2), respectiv a terenului ramas in proprietatea subsemnatilor inseris, inseris in CF nr.143530 Cluj Napoca cu numarul topo/cadastral vechi 5643/3, ambele provenite din numarul topo initial 22732/6/2/1, statutul de terenuri construibile, așa cum era prevăzut la

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAȘ
M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca

3

3774



momentul achiziționării sale de către subsemnații, conform PUZ FAGET aprobat prin H.C.L. nr. 226/1999

2. În subsidiar, în cazul în care nu veți da curs primei solicitări, să procedați la exproprierea în drept a subsemnaților, pentru aceleași parcele de teren, conform procedurilor legale, cu o prealabilă și justă despăgubire, având în vedere că prin transformarea proprietăților subsemnaților în teren neconstruibil ați realizat în fapt o expropriere mascată.

ÎN FAPT

1. La data de 17.02.2003, ca urmare a cererii adresate de dl. DOHOTARU VASILE și VLAS RADU, cu domiciliul în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca,

înregistrată la nr. 5618 în data de 29.01.2003 a fost emis Certificatul de urbanism cu nr. 317 către Primăria Mun. Cluj-Napoca pentru imobilul -teren și/sau construcții – situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, ZONA COLONIA FAGET, nr. Carte Funciară – 143530, nr. topo. al parcelei – 222732/6/2.

2. Conform Certificatului de urbanism nr. 317 în 17.02.2003, pct. 1-Regimul juridic, imobilul -teren și/sau construcții – situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, ZONA COLONIA FAGET, nr. Carte Funciară – 143530, nr. topo. al parcelei – 222732/6/2 a fost cuprinsă în studiul P.U.Z. Făget aprobat cu H.C.L. nr. 226/1999.

3. În continuare

La pct. 2 – Regimul economic este menționat

Destinația conform P.U.G.: subzone pentru case de vacanță și păduri de agreement

Destinația conform P.U.Z.: zona dotărilor turistice. Funcțiunea preponderentă este turismul la sfârșit de săptămână completat cu alimentație publică.

La pct. 3 – Regimul tehnic este menționat

Se permite amplasarea de locuințe, garaje, piscine, alimentație publică, comerț, dotări de utilitate publică, construcții turistice

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAȘ

M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca



4. Conform H.C.L. nr. 226 din data de 6 mai 1999, a fost aprobat „Planul Urbanistic Zonal FAGET Cluj-Napoca” prin care s-a reglementat organizarea urbanistică, delimitarea zonei protejate în regim silvic, stabilirea zonelor construibile și destinațiile pentru acestea, circulațiile, posibilitatea echipării edilitare, regimul de aliniere și e înălțime pentru o zonă de 300 ha. Mai mult decât atât, se menționează faptul că „Planul Urbanistic Zonal se va include în Planul Urbanistic General aflat în curs de finalizare și oferă datele de zonă necesare detalierii studiului pentru Planuri Urbanistice de Detaliu.”

5. Propunerea de aprobare a P.U.Z. FAGET menționat mai sus, a avut la bază referatul nr. 16561/43 din data de 31.03.1999 al Direcției de Urbanism, întocmit la comanda Consiliului local al Mun. Cluj-Napoca.

6. În Referatul privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL-FAGET CLUJ-NAPOCA cu nr. 16561/43 din data de 31.03.1999, se menționează faptul că

„Funcțiunile propuse sunt: locuințe – în zone rezidențiale, având regim de înălțime variabil de la parter la parter+2 etaje, dotări turistice, parc zoologic, dotări sportive, circulații, zonă turistică și de protecție.”

7. Raportat la toate cele menționate anterior și la plansele/schițele atașate la prezenta notificare, se poate concluziona fără putere de tăgadă faptul că în anul 2003, imobilul -teren și/sau construcții – situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, ZONA COLONIA FAGET, nr. Carte Funciară – 143530, nr. topo. al parcelei – 22732/6/2/1 avea statutul de teren construibil, fiind încadrat în P.U.Z. FAGET aprobat prin H.C.L. NR. 226/1999.

8. Mai departe, în anul 2003, între subsemnații ONA ANDREI ALEXANDRU, cu domiciliul în Mun. Sighetu Marmației, Str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 40, Jud. Maramureș, reprezentat prin ONA MIHAI și ONA MIHAELA IULIA, cu domiciliul în Mun. Sighetu Marmației, Str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 40, Jud. Maramureș, în calitate de cumpărători și DOHOTAR VASILE, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Romulus Vuia, nr. 75, jud. Cluj și soția DOHOTAR CRISTINA CARMEN, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, Str. Mașiniștilor, nr. 75, jud. Cluj, în calitate de vânzători, s-a încheiat Contractul de vânzare-cumpărare, autentificat prin Încheierea nr. 1278 de către Notarul Public GORUN HORACIUS TONY, având drept obiect „întreg imobilul teren – Pădure situate în Mun. Cluj-

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAȘ

M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca



Napoca Colonia Făget f.n., înscris în C.F. nr. 143530 Cluj-Napoca A+2 cu nr. top. 22732/6/2/1 în suprafață de 1800 mp”.

9. Astfel, la momentul la care subsemnații am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus menționat acesta avea statutul de teren constructibil, fiind și considerentul unic pentru care subsemnații am achiziționat bunul imobil.

10. Având în vedere că exista o neconcordanță între realitatea faptică și mențiunile cuprinse în Cartea Funciară și anume conform celor menționate în Cartea Funciară cu nr. 143530 Cluj, imobilul cu nr. topo. 22732/6/2/1 avea o suprafață totală de 1800 mp., iar în realitate acesta avea o suprafață totală de 2745 mp, subsemnații am intentat acțiune în judecată pentru rectificarea suprafeței imobilului înscris în CF nr. 143530 Cluj cu nr. topo 22732/6/2/1.

11. Acțiunea de rectificare a Cărții Funciare a subsemnaților a fost soluționată în mod favorabil prin Hotărârea definitivă și irevocabilă, pronunțată la data de 25.06.2004 de către Judecătoria Cluj-Napoca prin care s-a constatat că suprafața reală a terenului proprietatea subsemnaților este cel indicat de raportul de expertiza și anume 2745 mp. De asemenea din Extrasul din Hotărâre anexat se confirmă că subsemnații ne-am partajat imobilul în 3 parcele egale, însă la acel moment nu erau făcute demersurile care să asigure opozabilitatea acestei dezmembrări față de terți. În acest sens anexăm extras din Hotărâre.

12. Această dezmembrare este însă confirmată și de Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și a Planului conform Cărții funciare, precum și a celorlalte planșe și schițe pe care le vom anexa prezentei care confirmă dezmembrarea imobilului înscris în CF nr. 143530, nr. topo – 22732/6/2/1 în trei parcele identificate cu nr. cadastrale 5643/1, 5643/2, 5643/3, fiecare în suprafață de câte 915 mp.

13. La data de 05.04.2005, subsemnații am încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu Nagy Annamaria Georgeta, autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 542/05.04.2005 emisă de Notar Public Gorun Horacius Tony, prin care am transmis dreptul de proprietate asupra parcelei identificate cu nr. cadastral 5643/1, în suprafață de 915 mp, parte din imobilul înscris în CF 143530, nr. topo 22732/6/2/1.

14. Astfel, în ceea ce privește parcelele identificate cu nr. cadastrale 5643/2 și 5643/3 parte din imobilul înscris în CF nr. 143530, nr. topo 22732/6/2/1, rămase în proprietatea

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAȘ

M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca

subsemnaților, menționăm că au fost actualizate datele topografice doar pentru parcela cu nr. cadastral 5643/2 care la momentul actual este identificată cu nr. cadastral 294465, înscrisă în CF nr. 294465.

15. Drept urmare, la data de 12.04.2017, subsemnatul ONA ANDREI ALEXANDRU am formulat o Cerere Pentru Emiterea Certificatului de Urbanism pentru imobilul situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Zona Colonia Faget, CF nr. – 294465, nr. cadastral 294465.

16. La această cerere, mi s-a comunicat Certificatul de Urbanism nr. 2348 din data de 11.05.2017, emis de către Primăria Mun. Cluj-Napoca, în care se menționează faptul că *în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobată cu H.C.L. al Mun. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și H.C.L. nr. 730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, se certifică cu privire la imobilul menționat mai sus la*

Pct. 2 – Regimul economic

Folosința actuală – pădure

Destinația zonei: Zona verde – păduri în intravilan

Art. 1 Utilizări admise

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

17. Pe cale de consecință, se poate constata că prin actele normative indicate de către Primăria Mun. Cluj-Napoca în Certificatul de Urbanism nr. 2348/11.05.2017, evocate în rândurile anterioare, H.C.L. nr. 226 din data de 6 mai 1999 care prevedea expres faptul că „Planul Urbanistic Zonal se va include în Planul Urbanistic General aflat în curs de finalizare și oferă datele de zonă necesare detalierii studiului pentru Planuri Urbanistice de Detaliu.” nu a fost menținută, ci a fost modificată, schimbând regimul economic și destinația imobilului proprietatea subsemnaților.

18. Astfel, prin această modificare, subsemnaților ni s-a adus atingere dreptului de proprietate prin lipsirea de valoare a terenului indicat mai sus și lipsirea de atributul principal și unic în considerarea căruia subsemnații l-am achiziționat și anume acela al statului de teren



construibil. După cum am menționat la începutul prezentei Notificări, în anul 2003, la momentul Încheierii Contractului de vânzare-cumpărare între subsemnații, în calitate de cumpărători și Dohotar Vasile și Dohotar Cristina Carmen, în calitate de vânzători, terenul avea următoarele caracteristici:

Certificatului de urbanism nr. 317 in 17.02.2003

La pct. 2 – Regimul economic este menționat

Destinația conform P.U.G.: subzone pentru case de vacanță și păduri de agreement

Destinația conform P.U.Z.: zona dotărilor turistice. Funcțiunea preponderentă este turismul la sfârșit de săptămână completat cu alimentație publică.

La pct. 3 – Regimul tehnic este menționat

Se permite amplasarea de locuințe, garaje, piscine, alimentație publică, comerț, dotări de utilitate publică, construcții turistice

19. Menționăm că exercițiul dreptului de proprietate nu poate fi restrâns decât în condiții legale, precum ar fi interesul public. Dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental este reglementat și garantat de art. 44 din Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Astfel, potrivit art. 44 alin. 1 din Constituția României, “Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.” De asemenea, potrivit art. 44 alin. 2 din același act normativ, “Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.”

20. Sunt aplicabile, totodată, și prevederile art. 555 Cod Civil, potrivit cărora “proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.”

21. Atitudinea dvs. împiedică exercitarea efectivă a dreptului de proprietate al subsemnaților, fapt care echivalează cu încălcarea prevederilor art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Articolul 1 al Protocolului 1 include trei norme generale de protejare a dreptului de proprietate: una care vizează dreptul unei persoane de a dispune de drepturile sale,



una care interzice ca și regulă privarea de proprietate asupra unui bun și una care permite în anumite condiții reglementarea folosinței bunului. Curtea a statuat de altfel în situații precedente că statele membre ale Convenției trebuie să se abțină de la orice acțiune care ar putea prejudicia drepturile unei persoane, în speță obligația de a se abține să aducă atingere dreptului de proprietate. De altfel, în cauza Dumitru Popescu împotriva României (Hotărârea nr. 2 din 26 aprilie 2007, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 830/2007), CEDO a arătat că un asemenea sistem „bazat pe prioritatea Convenției și a jurisprudenței sale asupra sistemelor naționale de drept are menirea de a asigura în mod direct buna funcționare a mecanismului de garantare a apărării drepturilor omului instituite de Convenție și de protocoalele sale adiționale”, iar „statutul conferit Convenției în dreptul intern permite instanțelor naționale să înlăture - din oficiu sau la cererea părților - prevederile dreptului intern pe care le consideră incompatibile cu Convenția și protocoalele sale adiționale” fără a se aștepta abrogarea acestora de către legislator

22. Prin cauza Katz împotriva României din ianuarie 2009, Curtea Europeană a statuat că statul trebuie să suprime obstacolele juridice care împiedică vechii proprietari de a obține restituirea bunurilor lor, indiferent că este vorba de o restituire în natură sau de acordarea de despăgubiri rapide și adecvate prejudiciului suferit. Adoptând acest principiu și ÎCCJ a conturat o practică în care accentul se pune pe principiul operativității organelor administrative publice, astfel că nu putem vorbi de o justificare a lipsei de atitudine a organelor competente, în speță Primăria Cluj-Napoca. În acest sens, este necesară adoptare unei poziții ferme, precise și temeinice a Instituției dvs., fie prin acordarea despăgubirii juste subsemnaților, ținând cont de faptul că modificarea Destinației imobilului în cauză ulterior achiziționării sale de către subsemnații, moment la care acțiunea de cumpărare a fost întemeiată pe baza actelor în vigoare emise tot de către Instituția dvs. (H.C.L. nr. 226/1999), fie de readucere a statutului de teren constructibil imobilului situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Zona Colonia Faget, CF nr. – 294465, nr. cadastral 294465 și astfel reîntregirea dreptului de proprietate al subsemnaților.

23. Dreptul de proprietate implica cele trei atribute esențiale: *posesia, folosinta si dispozitia*. Aceste trei elemente permit titularului dreptului sa dispuna dupa bunul sau plac de imobilul pe care il detine, fara nici un fel de conditionare. Instituirea unui nou Regim economic pentru o

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAȘ

M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca



zona anterior studiată prin PUZ, blochează acest drept esențial și fundamental de proprietate, imobilul în cauză fiind lipsit de orice valoare și astfel neputând fi înstrăinat – lipsa dispoziției, iar prin eliminarea statutului de teren constructibil, folosința acestuia este inexistentă la nivel practică. Instituția dvs., prin schimbarea PUZ-ului, a adus la zi o situație nouă, neconformă cu realitatea zonei — astfel cum era deja studiată urbanistic — creând pentru noi situații imprevizibile și nelegale — atât din punct de vedere al legilor urbanismului cât și din punct de vedere al legilor proprietății.

24. Organele administrative competente, în calitate de reprezentanți ai Statului Român, au obligațiile stabilite prin Protocolul 1 din CEDO și anume respectarea dreptului la proprietate și obligația de abținere de la orice acțiune care ar duce la încălcarea dreptului de proprietate al cetățenilor pe care îi reprezintă. Mai mult decât atât, ca reprezentanți ai autorității publice, au obligația de a respecta atât dreptul nostru de proprietate, cât și interesul public, în situația dată implementând pur și simplu, conform Legii 350/2001 reglementare adusă prin PUZ, preluând în PUG și actualizând zona cu reglementare deja existentă. La acest moment însă, reglementarea în vigoare care ne lipsește de o folosință eficientă a imobilului în cauză, duce tocmai la încălcarea obligațiilor ce revineau Instituției dvs.

25. *Nu în ultimul rând, solicităm, să se constate ca întreaga activitate de legiferare a noului PUZ, încalcă principiul previzibilității legii, în măsura în care, subsemnații am efectuat demersurile de clarificare din punct de vedere urbanistic al imobilului nostru la momentul achiziționării acestuia.*

26. Astfel, concluzionând, prin schimbarea Regimului economic prevăzut în PUZ FAGET aprobat prin H.C.L. NR. 226/1999 al imobilului proprietatea subsemnaților și anume *imobil situat în Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Zona Colonia Faget, CF nr. – 294465, nr. cadastral 294465*, Instituția dvs. a adus atingere atributelor dreptului nostru de proprietate, astfel încât, solicităm *în temeiul art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,,o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă”* și anume readucerea imobilului proprietatea subsemnaților la statutul de teren constructibil.

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAȘ

M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca

27. În cazul în care nu veți da curs acestei solicitări, luând în considerare motivele expuse anterior, schimbarea Regimului economic al terenului echivalează cu o adevărată expropriere și pe cale de consecință suntem îndreptățiți, conform art. 44 din Constituția României, la o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Art. 44: Dreptul de proprietate privat din Constituția României

3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Anexăm :

1. Certificat de urbanism nr. 317/17.02.2003 emis de Primăria Cluj-Napoca
2. Contract de vânzare-cumpărare autentificat prin Încheierea nr. 1278/22.08.2003
3. Extras din Hotărârea pronunțată la data de 25.06.2004 de Judecătoria Cluj-Napoca
4. Plan de amplasament emis de OCPI Cluj
5. Plan conform Cărții Funciare
6. Contract de vânzare-cumpărare autentificat prin Încheierea nr. 542/05.04.2005
7. Extras de Carte Funciară nr. 294465 eliberat la data de 09.03.2017
8. Planșă foto – poziționare administrative a parcelei cu nr. cadastral 294465
9. Certificat de urbanism în scop de informare nr. 2348/11.05.2017 emis de Primăria mun. Cluj-Napoca

Data

17.06.2021

Subsemnații

prin Av. Mihnea Remus IUORAȘ



Cabinet Individual de Avocat
IUORAȘ
MIHNEA-REMUS
avocat
U.N.B.R. - Baroul Cluj



Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ



CJ/385003/2021

Forma de exercitare a profesiei Cabinet Individual de Avocat

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. CJ/385003/17.06.2021

Domnul avocat IUORAS MIHNEA REMUS se împuternicește de către clientii ONA MIHAELA IULIA si ONA ANDREI ALEXANDRU ,în baza contractului de asistență juridică nr.CJ/385003 din 2021, să exercite următoarele activități:

- consultanta juridica, redactarea si semnarea de cereri si acte, reprezentare in fata autoritatilor publice locale, în instanță, in fata executorului judecatoresc si a oricaror entitati, persoane fizice si juridice, precum si orice alte activitati prevazute in Legea nr. 51/1995 si in Statutul profesiei de avocat în vederea clarificarii statutului juridic si urbanistic al terenului situat in Cluj Napoca, zona Padurea Faget, in scris in CF nr. 294465 cu numar cadastral 294465 si a imobilului in scris in CF nr.143530 Cluj Napoca, cu numar topo 5643/3, actualmente aflat in proprietatea clientilor

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața Primăria mun. Cluj Napoca, Consiliul Local al mun. Cluj Napoca, Institutia Prefectului Judetului Cluj, Judecatoria Cluj Napoca, Tribunalul Cluj, alte institutii, terti.

Data 17.06.2021

CLIENT/REPREZENTANT, *

.....

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 stampila)
IUORAS
MIHNEA-REMUS
avocat

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

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

AVOCAT
MIHNEA REMUS IUORAS

M: +40 745 254 420
T/F: +40 264.440.223
E: mihnea_remus@yahoo.com
A: Sediul Secundar str. Axente Sever nr. 44,
Cluj-Napoca

12

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 181698 din 03.05.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2348 din 11.05.2017

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de ONA ANDREI-ALEXANDRU cu domiciliul în localitatea SIGHETU MARMATIEI, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 181698 din 12.04.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Colonie Faget, nr. _____, număr CF 294465, număr topografic/cadastral 294465, sau identificat prin plan de încadrare în zona și plan de situație, însoțit de tabelul cu inventarul de coordonate..

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism 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.730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

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

Limita incintei romane

Zona cu risc mare/foarte mare de alunecari de teren. Expertiza geotehnica pe un teritoriu determinat de expert

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - padure

Destinația zonei: Zona verde - păduri în intravilan

CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone:

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement - Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni - parcuri cu funcțiuni complexe.

S_VPff/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

13

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement
Subzona în totalitatea sa va fi reglementată în cadrul UTR din care face parte, prin PUZ de urbanizare aferent acesteia.

Pentru structurarea acestui tip de spații se vor elabora în continuare un plan director (masterplan) și un PUD. Tema de proiectare va fi avizată în prealabil de către CTATU.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatarea în regim silvic
Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă
- (c) călărie
- (d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite - se conservă utilizarea actuală

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" - UTR Tr - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) edicule - chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
- (b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite
Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motocicletă, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

S_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=Vp

S= 915 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu e cazul.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ

Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine afeilor din agregate compactate.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

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

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a vegetației.

Intervenții importante asupra acesteia se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general - pădure de agrement, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate.

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 0 %

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

POT = 0 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VP/ps - Subzonă de pășuni / fâneațe în interiorul zonelor împădurite

POT = 0 %

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

CUT = 0 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

S_VP/ps - Subzonă de pășuni / fâneațe în interiorul zonelor împădurite

CUT = 0

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

Se solicita Certificat de Urbanism în scopul INFORMARE

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: INFORMARE

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

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

PRIMAR,
Emil Boc



SECRETAR,
Aurora Roșca

ARHITECT ȘEF,
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:
arh. expert: Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Șef serviciu :
arh. Sanda Spiroiu

Consilier, Ite Dorina
Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 12 lei, conform Chitanței nr 1674936 din 12.04.2017.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.05.17

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

*Director executiv,
Corina Ciuban*

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: _____.

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct.



REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR - ROMSILVA
CUI R1590120 J40/450/1991
DIRECȚIA SILVICĂ CLUJ
OCOLUL SILVIC CLUJ
400309 - Cluj-Napoca, tr. Bartok Bela nr.27
fax +4.0264.420912 . telefon +4.0264.420912

NR . 10720/28.03.2017

Catre

dl. ONA ANDREI-ALEXANDRU

jud.Maramures

Fata de solicitarea dumneavoastra nr.795/24.03.2017 va comunicam ca suprafata de 915 mp identificata in CF.294465 Cluj-Napoca nr.cad.294465 se afla in fondul forestier national proprietate privata, respectiv in U.P.IV Faget u.a.25. Din evidentele noastre, aceasta suprafata nu face parte din aria protejata „Natura 2000”.

Cu stima,

SEF OCOL
Ing ADRIAN APOSTOAIIE



2ex.

18

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD



CNP

Numo/Nom/Last name

ONA

Prenume/Prenom/First name

ANDREI-ALEXANDRU

Deținute/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Mun. Sighetu Marmăței Jud. Maramureș

Domiciliu/Adrese/Address

Mun. Sighetu Marmăței Jud. Maramureș

485



MM

Emisă de/Émise par/Issued by
SPCLEP Sighetu M.

Validite/Validity

27.03.13-31.03.2023

Către,

PRIMARUL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CERERE
PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

Subsemnatul(ă) ONA ANDREI ALEXANDRU CNPI
domiciliul/sediul(2) în județul MARAMUREȘ municipiul/orașul/comuna SIGHETU MARMUREȘ
satul.....sectorul.....cod poștal
bl..... sc....., et....., ap....., telefon/fax....., e-mail.....
în calitate de /reprezentant al..... CUI.....

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul:
INFORMARE

1. Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:

1.1. Lucrări de construire

1.2. Lucrări de desființare

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albiu, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

d) împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(11) din Legea nr.50/1991;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonele, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi și extinderi.

2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară : vânzări, cumpărări, concesiuni, cesionări, dezmembrări, parcelări, comasări, partaje, succesiuni etc.

3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire)

4. Cereri în justiție

5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul MARAMUREȘ
municipiul/orașul/comuna SIGHETU MARMUREȘ satul.....sectorul.....cod poștal.....
str. CELANA FACET nr....., bl..... sc....., et....., ap....., sau
identificat prin) CF. 294465, Nr. CAD 294465

În sprijinul identificării imobilului anexez :
planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1:....., precum și extrasul de carte funciara pentru informare, eliberate de OCPI4);

Suprafata terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de m2.

Data 12.06.11

L.S.

Semnatura S) :



PRECIZĂRI

privind completarea formularului „Cerere pentru emiterea certificatului de urbanism”

- 1) Numele și prenumele solicitantului:
persoană fizică; sau
reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- 2) Domiciliul/sediul firmei :
Pentru persoană fizică:
se completează cu date privind domiciliul acesteia.
Pentru persoană juridică:
se completează cu date privind sediul social al firmei.
- 3) Alte elemente de identificare :
În situația în care amplasamentul imobilului nu este evidențiat în planurile cadastrale sau topografice ale localității/teritoriului administrativ (la scările 1:500, 1:2000 sau 1:10.000, după caz) aflate în gestiunea oficiului de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantul va putea prezenta, după caz, informații privind:
localitatea, numărul cadastral și numărul de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel; sau
elemente de reper, general cunoscute ; sau
numărul de ordine și suprafața de teren înscrise în Registrul agricol ; sau
plan de situație extras din cadrul unor studii și/sau planuri urbanistice elaborate anterior în zonă.
- 4) Planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:
pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;
pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.
- 5) La rubrica „Semnătura” :
se va înscrie și în clar numele solicitantului : persoană fizică sau reprezentant al persoanei juridice.

În conformitate cu Legea nr.50/1991 actualizată art.6, alin (4) și Ordinul M.D.R.L nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , cap.II, art.19, alin (1) pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul trebuie să depună la emitent o documentație în dublu exemplar, în două dosare cu sîna (de preferat cartonate), cuprinzând:

- a) cerere tip completată la toate rubricile cu :
 - elemente de identificare solicitant (nume, adresă, CNP)
 - elemente de identificare imobil (construcție sau teren) pentru care se solicită certificat (localitate, stradă, nr. cadastral, nr. Carte funciară)
- b) planuri cadastrale / topografice, împreună cu inventarul de coordonate (întocmit și semnat de de topograf autorizat), cu evidențierea imobiliară în cauză astfel :
 1. pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară
plan de încadrare în zona la una din scările 1:10000, 1:5000 , după caz , eliberat la cerere de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară – în original
 2. pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară : extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate , la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară – în original
- c) extras de carte funciară
- d) taxă pentru emiterea certificatului de urbanism, calculată potrivit hotărârii de consiliu local
- e) memoriu tehnic -- se va prezenta, pe scurt, situația juridică (tipul proprietății, nr.proprietari), date privind imobilul în cauză (suprafață, număr de construcții existente, POT existent, CUT existent) și propuneri (care este scopul emiterii certificatului de urbanism - prezentat detaliat. POT propus și CUT propus, calculate conform Legii nr.350/2001 actualizată).
- f) plan de situație -- propunere (pentru construcții existente: extindere, mansardare, desființări parțiale, pentru construcții noi propuse, etc., în relație cu vecinătatea stînga-dreapta parcelei aflate în studiu)
- g) pentru comasări/dezlipiri parcele - planuri cu situația actuală vizată O.C.P.I.
- planuri cu propunerea după comasare/dezlipire întocmită de topograf
- h) fotografii fațade situație existentă -- pentru construire balcoane, închidere balcoane/logii, amplasare firme, reclame, etc.



15462 329

Carte Funciară Nr. 294465 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	37037
Ziua	07
Luna	03
Anul	2017

ANCRU

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca**A. Partea I. Descrierea Imobilului**Nr. CF vechi: 101 Nedefinitiva
Nr. cadastral vechi: 5643/2

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	294465	915	Padure

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința	
7938 / 18/03/2005		
Contract De Lotizare nr. 369, din 14/03/2005 emis de BNP GORUM:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in rang serial cu nr. 16327/2003 si lotizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ONA ANDREI ALEXANDRU, bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 101 Nedefinitiva)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in rang serial cu nr. 16327/2003 si lotizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ONA MIHAELA IULIA, bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 101 Nedefinitiva)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	

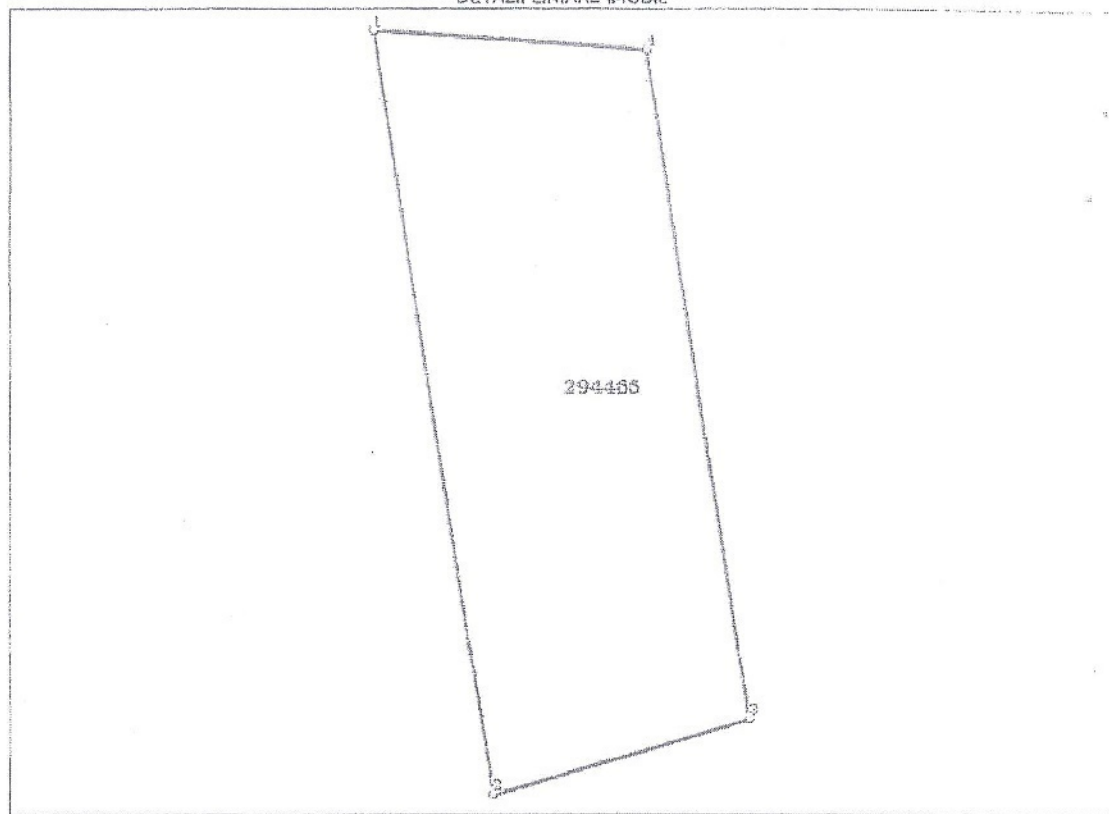
22

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
294465	915	Padure

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra-an	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	-	915	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52,975
2	3	18,56
3	4	46,477
4	1	18,872

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

23

Carte Funciară Nr. 294465 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.170011305/07-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

08-03-2017

Data eliberării,

11

Asistent Registrator

RODICA ABUDAN

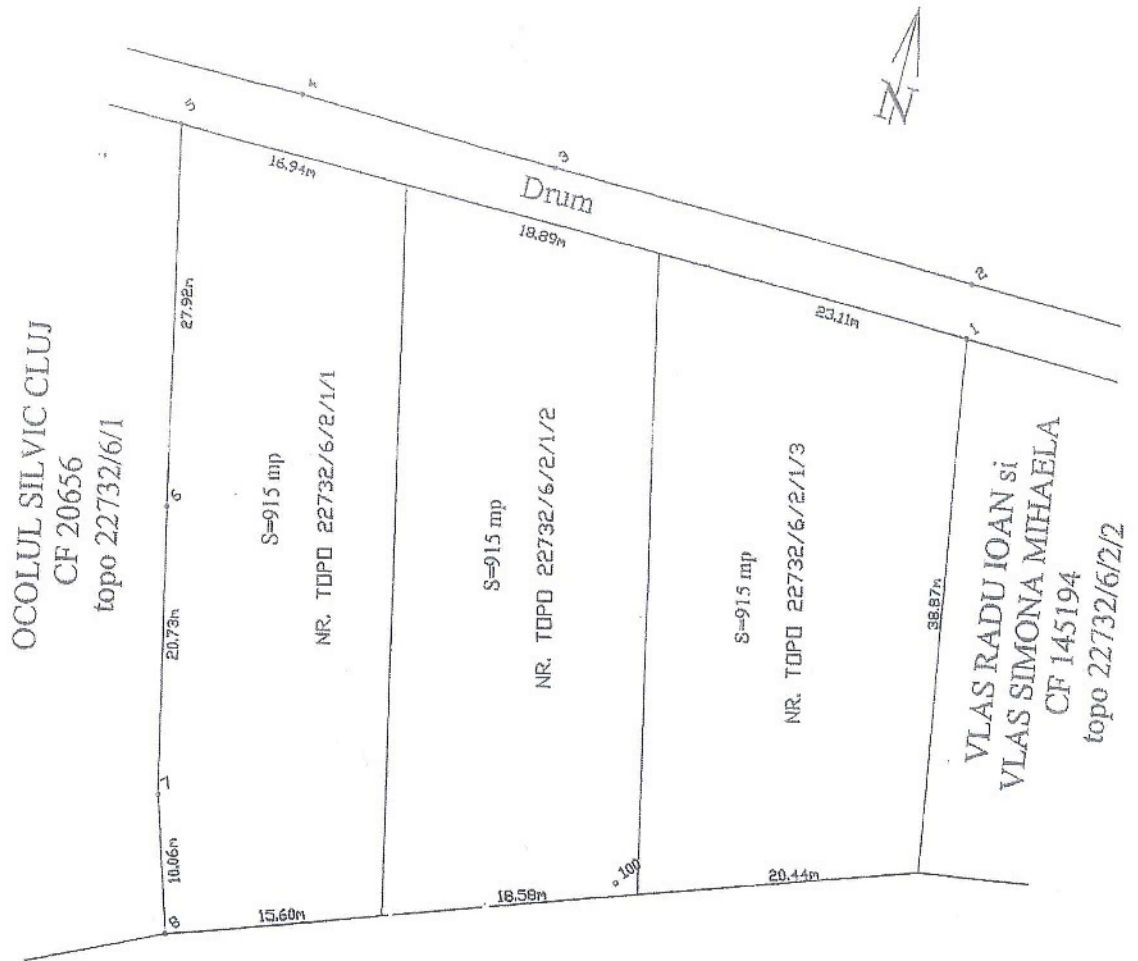
(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

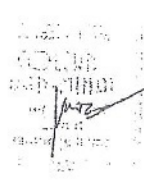
09 MAR 2017

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500



FLIC ANA
CF 20716
topo nr. 22730/1/2

Intocmit:
Expert tehnic
Coltan Dan Mihaela

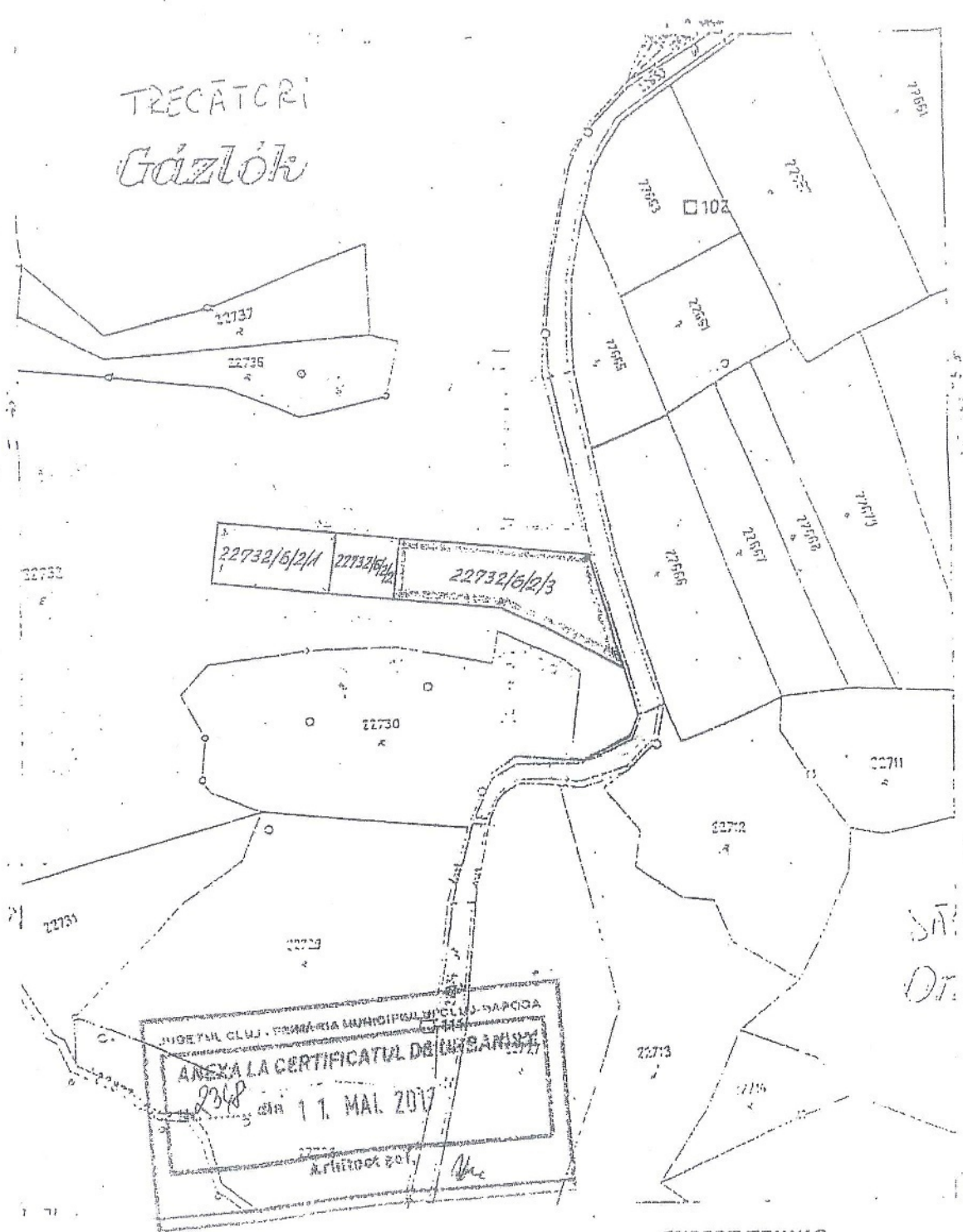


25

PLAN CONFORM CĂRȚII FUNCIARE

SCARA 1: 2330

TRECĂTORI
Găzlok



MUNICIPALITATEA CLUJ NAPOCA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE ÎNSĂȘIRE
2348 din 1.1. MAI 2017
Arhitect 2017

EXPERT TEHNIC
ing. Colțan Dan Mitrăi

PROFESIONAR ÎN
CĂMIN
DAN-MITRAI
Arhitect
Expert
Tehnic
Cămin
Cămin

Nr. 5618 din 29.01.2003.

Certificat de urbanism

Nr. 317 din 17.02.2003

Ca urmare a cererii adresate de DOHOTARU VASILE și VLAS RADU cu domiciliul în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, cod poștal str., sc....., et....., ap. 19, telefon / fax, e-mail înregistrată la nr. 5618 din 29.01.2003.

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

Certifică:

Pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, ~~Strada~~ ZONA COLONIA FĂGET, nr....., bl....., sc....., et....., ap....., Nr. Carte Funciară 143530, Nr. topografic al parcelei 22732/6/2 sau identificat prin

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21 12.1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

În proprietatea particulară a fam. DOHOTARU VASILE și soția CRISTINA suprafața de 4800 mp. și fam. VLAS RADU IOAN și soția SIMONA MIHAELA suprafața de 1000 mp.

Zona a fost cuprinsă în studiul P.U.Z. Făget aprobat cu H.C.L. 226/1999.

2. REGIMUL ECONOMIC.

Folosința actuală: teren – pădure. Destinația propusă: locuință.

Destinația conform P.U.G.: subzona pentru case de vacanță și păduri de agrement
Destinația conform P.U.Z.: zona dotărilor turistice. Funcțiunea preponderentă este turismul de sfârșit de săptămână completat cu alimentație publică.

Utilizări admise: amplasarea construcțiilor în zonele împădurite se va face numai cu aprobarea Inspectoratului Silvic.

Utilizări interzise: orice altă construcție sau amenajare care ar deranja cadrul natural sau ar periclita funcționarea corectă a zonei.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000.

3. REGIMUL TEHNIC.

UTR = B.2. conf. P.U.G. UTR = 28 conf. P.U.Z. S = 6508 mp.

POT max, CUT max conf. P.U.Z. și P.U.D. aprobate conform legii.

Zona cu echipare edilitară incompletă, până la rezolvarea canalizării în zonă se va folosi o fosa septică vidanjabilă.

În zona de culoare de protecție față de infrastructura tehnică, se admit utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

Nu se admit amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

d.2. Alte avize / acorduri:

- Comisia de Urbanism pentru P.U.Z. și P.U.D.
- Ministerul Mediului – Direcția Silvică
- Direcția Tehnică – Serviciul Siguranța Circulației
- Birou Politiilor Rutiere și Poliției Municipiului

d.3. Studii de specialitate:

- P.U.Z. și P.U.D. avizate și aprobate conform legii
- Studiu geotehnic

d.4. Se vor prezenta:

- deviz estimativ
- grafic de eşalonare
- plan organizare a execuției
- declarație pe proprie răspundere că imobilul nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești
- contract de salubritate

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

- pentru Autorizația de Construire
- pentru Acordul Unic
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

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

PRIMAR
Dr. ec. Gheorghe Furtar

DIRECTOR URBANISM
Ing. Liviu Macea



SECRETAR
Titus Jude

SEF SERVICIU URBANISM
Ing. Eugeniu Horodnic

Achitat taxa de 820.000 lei, conform chitanței nr. 6603392 din 29.01.2003.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data
de

Redactat: Arh. DOJNA ZAHARIA

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR
Dr. ec. Gheorghe Funar

SECRETAR
Titus Jude

DIRECTOR URBANISM
Ing. Liviu Macea

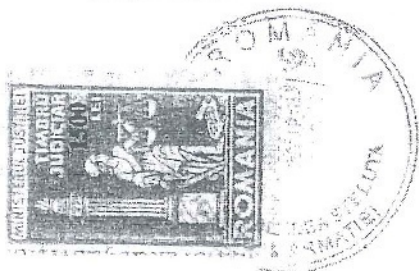
SEF SERVICIU URBANISM
Ing. Eugeniu Horodnic

Data prelungirii valabilității2004

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 2004

Transmis solicitantului la data direct / prin poștă.

Redactat:



ROMANIA
SIMEUL NOTARULUI PUBLIC

BLEDEA STELUTA
SIMEUL NOTARULUI PUBLIC

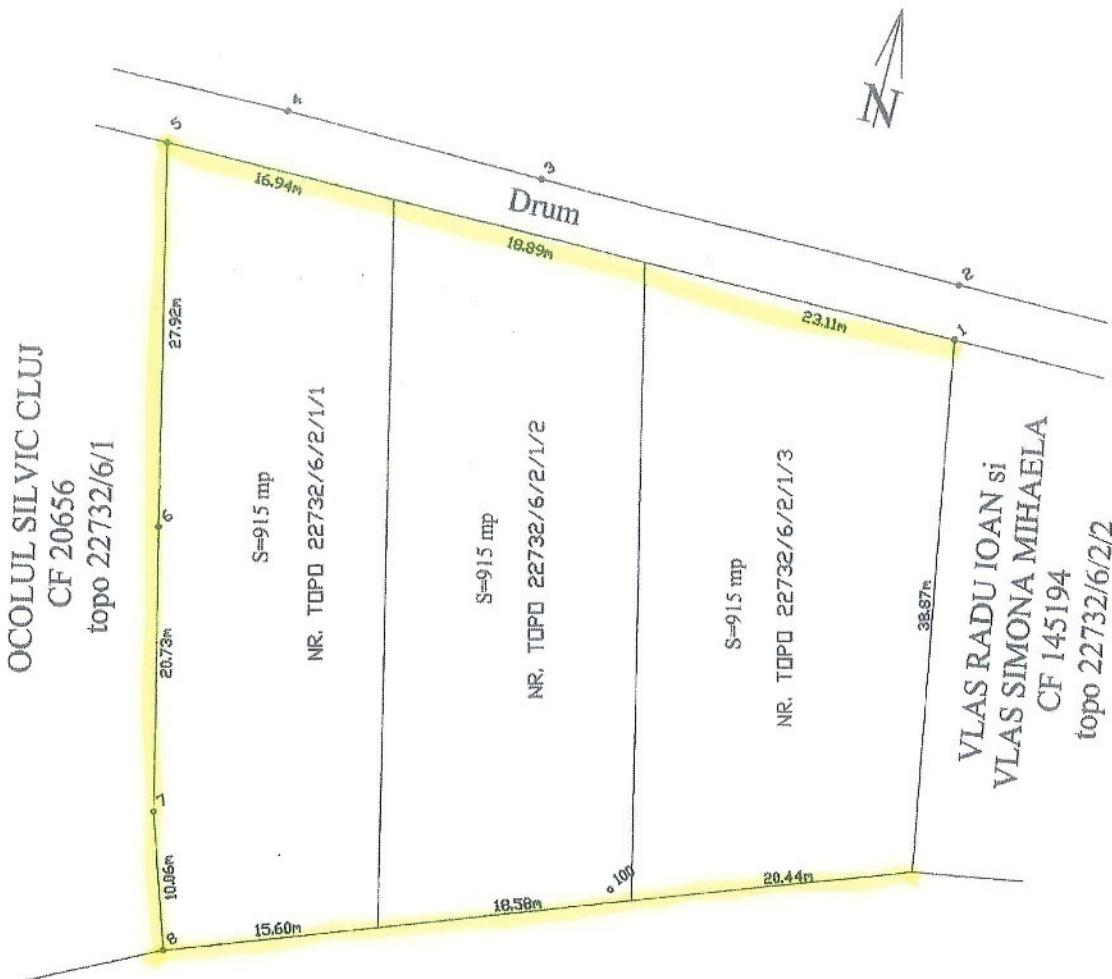
ÎNCHIEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 1056

BLEDEA STELUTA, notarul public, legalizează această copie conform cu încheierea prefațată după fără particularități, care are pagini, colationată de secretarul CABOAREANI VIORICA, S-a taxat cu 3,5 lei, în timbre fiscale/cu chitanță nr. 1056, de pe bușteni de exemplu, S-a perceput chitanța nr. 1056, lei cu chitanța nr. 1056.

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de lei
ROMANIA
NOTARUL PUBLIC
BLEDEA STELUTA

30

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500



OCOLUL SILVIC CLUJ
CF 20656
topo 22732/6/1

VLAS RADU IOAN si
VLAS SIMONA MIHAELA
CF 145194
topo 22732/6/2/2

FLIC ANA
CF 20716
topo nr. 22730/1/2

Intocmit:
Expert tehnic
Coltan Dan Mihai

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE



Încheiat între DOHOTAR VASILE domiciliat în Mun. Cluj-Napoca str. Romulus Vuia nr. 75 ,
jud. Cluj și soția DOHOTAR CRISTINA CARMEN , cu domiciliu în Municipiul Cluj Napoca str.
jud. Cluj, în calitate de vânzători și

ONA ANDREI ALEXANDRU, necasatorit, domiciliat în Mun. Sighetu Marmatiei
jud. Maramures reprezentat prin mandatar ONA MIHAI domiciliat în
Municipiul Sighetu Marmatiei jud. Maramures potrivit procurii
autentificate sub Nr. 2852/2003 de catre Biroul Notarului Public Bleda Stehuta si ONA MIHAELA IULIA
necasatorita , cu acelasi domiciliu, în calitate de cumpărători, în următoarele condiții:

Subsemnatii DOHOTAR VASILE și soția DOHOTAR CRISTINA CARMEN vîndem
cumpărătorilor ONA ANDREI ALEXANDRU reprezentat prin ONA MIHAI si ONA MIHAELA IULIA
, întreg imobilul teren – Padure situat în Municipiul Cluj Napoca Colonia Faget f.n. , înscris în C.F. nr.
143530 Cluj-Napoca A+2cu nr. top. 22732/6/2/1 în suprafața de 1800 mp., dobîndit cu titlu de drept
cumparare, ca bun comun, de sub B+5 si B+6.

Prețul stabilit de comun acord între noi părțile contractante este de 450.000.000
(patrusutezecincizecimilioane)lei, pret care s-a achitat integral, azi, data autentificării contractului, la mîna
vînzătorilor, ceea ce noi vînzătorii recunoastem că am primit întreg pretul, prin semnarea contractului.
Noi părțile contractante declarăm pe proprie răspundere, cunoscînd consecințele legale privitoare la
declarațiile nesincere, reglementate de art.292 cod Penal, consecințe ce ni s-au pus în vedere de către
notarul public instrumentator, precum și prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, declarăm
faptul că prețul din act este cel real.

Noi, vînzătorii, declarăm că imobilul identificat mai sus ce vîndem este liber de orice sarcini, nu a
fost înstrăinat unei alte persoane fizice sau juridice printr-un antecontract, nu este scos din circuitul civil,
garantăm pe cumpărători de răspunderea a orice evicțiune conf. art. 1337 Cod Civil și consimțim la
întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele și în favoarea cumpărătorilor în cartea
funciară ca bun propriu în cote egale de cate 1/2parte pentru fiecare . Totodată, punerea în posesie s-a
facut, azi data autentificării actului

Noi, cumpărătorii, declarăm că cunoastem starea de fapt și de drept a imobilului identificat mai
sus ce cumpărăm, ca bun comun și consimțim să-l dobîndim potrivit stipulațiilor din prezentul contract,
pentru care solicităm întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele și în favoarea
noastră, în cartea funciară, ca bun propriu în cote egale de cate 1/2parte pentru fiecare.

Subsemnații vînzători declarăm că situația de carte funciară este cea rezultată din extrasul C.F.
prezentat azi.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că, înainte de semnarea prezentului înscris, am citit
personal cuprinsul acestuia, constatînd că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru
care semnăm mai jos.

De asemenea, subsemnatii cumparatori, declarăm că ni s-a pus în vedere de către notarul public
instrumentator al actului, obligativitatea noastră de a depune, la Direcția de Taxe și Impozite Locale din
cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca, în termen de 30 de zile de la data autentificării contractului,
un exemplar al acestuia în vederea înscrierii în rolul fiscal.

Toate cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului contract sunt în sarcina cumpărătorilor.

Noi, părțile contractante, depunem anexat extrasul C.F., Adev de neexercitare a
preemțiunii, Certificat de Urbanism, și certificatul de la Direcția Taxe si Impozite din cadrul Consiliului
Local al Municipiului Cluj Napoca, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Tehnoredactat si autentificat de Biroul Notarului Public Gorun Horacius Tony, în 6 exemplare, din
care 4 s-au eliberat părților, azi data autentificării.

VÂNZĂTORI

DOHOTAR VASILE

DOHOTAR CRISTINA

CUMPARĂTORI

ONA MIHAELA IULIA

ONA MIHAI

OK

ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC GORUN HORACIUS TONY

Sediul: Cluj Napoca , Str. Regele Ferdinand nr. 5

Județul: Cluj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1278

anul 2003 luna august ziua 22

În fața mea GORUN HORACIUS TONY, notarul public la sediul biroului , s-a prezentat:

- 1.- DOHOTAR VASILE domiciliat în Mun. Cluj-Napoca jud. Cluj
identificat prin Buletin de Identitate Seria _____ eliberat de Poliția Mun. Cluj-Napoca ,
în nume propriu. .
- 2.- DOHOTAR CRISTINA CARMEN , cu domiciliu în Municipiul Cluj Napoca
jud. Cluj, identificata prin Buletin de Identitate Seria _____ eliberat de Poliția
Mun. Cluj-Napoca în nume propriu.
- 3.- ONA MIHAI , domiciliat în Mun. Sighetu Marmatiei jud.
Maramures identificat prin Buletin de Identitate Seria _____ eliberata de Poliția Mun.
Sighetu Marmatiei , în nume calitate de mandatar al cumparatorului ONA ANDREI ALEXANDRU. .
- 3.- ONA MIHAELA IULIA , domiciliat în Mun. Sighetu Marmatiei
jud. Maramures identificat prin Carte de Identitate Seria _____ eliberata de
Poliția Mun. Sighetu Marmatiei nume propriu,

care, după citirea actului, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele precum și toate anexele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36 / 1995;

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 9.315.000 lei, cu chitanța Nr.2372860 din data de 22.08.2003, emisa de Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca.

S-a perceput onorariul de 5.375.000 lei, cu chitanța nr. 2299627 / 22.08.2003

S-a aplicat timbru judiciar pe original în valoare de 50.000lei.

NOTAR PUBLIC
GORUN HORACIUS TONY



ROMANIA
Judecătoria Cluj-Napoca
Departamentul de Litigare

Instanța de Litigare
Societate publică din anul 2004
Instanța de Litigare
Judecătoria Cluj-Napoca
Cămin : Adrian Cămin

Pe rol fiind soluționarea cauzei civile înscrisă de rolul
Ona Andrei Alex. împotriva parșilor Ocolul silvic Cluj, pentru
rectificare de GP

În speța aminală făcută în vederea publică se prezintă pen-
tru rezoluția Ona Andrei și Ona Mihaela Iulia, sv. Diaconescu Sorben,
parșii Vlas Radu, lipsă parșii, Flie Ana, Vlas Simona, Ocolul
Silvic Cluj.

Procedura de citire este legal îndeplinită.

S-a făcut referința cauzei după care, repren. reclamenților
după plân de situație.

Parșii extind că terenul s-a învecinat cu terenul
reclamenților și au s-a extins.

Instanța încuviințează raportul de expertiză extrajudicială,
și invocă excepția lipsei calității procesuale pasive a parșii-
lor față de petitul doi și scțiunii.

Repren. reclamenților declară că legal se apreciază instanței
excepția invocată.

Parșii față de excepția declară că legal se apreciază instanței
tei.

Instanța în urma deliberării, admite excepția intrucât prin
ceastă petiție se solicită parcelarea în trei parcele noi, declară
închisă faza probatorie și acordă cuvântul în fond.

Repren. reclamenților solicită admiterea scțiunii, conform re-
portului de expertiză efectuat în cauză, și se dispune rectifi-
carea suprafețelor de teren de la 1800 m.p. la 2743 m.p. asupra
terenului înscris în GP 143530 Cluj cu ar. top 22732/6/2/1 în trei
parcele egale, fără cheltuieli de judecată.

Parșii declară că este de acord cu admiterea scțiunii.

I N S T A N T A

Prin cererea de chemare în judecată extinsă înregistrată sub nr. 5870/2004 reclamanții
ONA ANDREI ALEXANDRU și ONA MIHAELA IULIA au solicitat instanței în
contradictoriu cu pârșii OCOLUL SILVIC CLUJ, FLIC IOAN, VLAS RADU, FLIC ANA,
VLAS SIMONA MIHAELA ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună rectificarea

34

suprafeței imobilului înscris în CF 143530 Cluj nr.top. 22732/6/2/1 de la suprafața de 1800 mp. la suprafața de 2745 mp., să constate partajarea suprafeței rezultate în trei parcele egale, fără cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii lor de chemare în judecată reclamânții arată că sunt proprietari tabulari ai imobilului sus indicat, imobil care are în realitate o suprafață de 2745 mp. Reclamânții au participat acest teren în trei parcele egale.

Pârâții Ocolul Silvic Cluj a depus întâmpinare la f.17/17 invocând că arătata este de acord cu admiterea cererii de chemare în judecată.

Pârâții Vlas Radu, Flic Ana, Vlas Simona, Mihaela prezenta la termenul de judecată din data de 11.06.2004 și 25.06.2004 au arătat că sunt de acord cu admiterea cererii de chemare în judecată.

Pârâții Flic Ioan deși legal citat nu s-a prezentat la dezbateri și nici nu va depune întâmpinare.

Instanța din actele dosarului în sumând actele...

Conform copiei CF în extenso aflată la f. 10-12 din dosar reclamânții sunt proprietari tabulari ai imobilului înscris în CF 143530 Cluj nr.top. 22732/6/2/1 în suprafața de 1800 mp. cu titlu de cumpărare în cotă de 1/2 parte fiecare ca bun propriu.

Conform raportului de expertiză extrajudiciară completat întocmit de expert Colțan Dan /f.5-9, f.25, f.46/ și încuviințat de către instanță, terenul din speță are în realitate suprafața de 2745 mp., suprafața rezultată din urma măsurătorilor făcute de expert.

Terenul reclamânților se învecinează cu imobilele cu nr.top. 22732/6/1 înscris în CF 20656 Cluj nr.top. 22730/1/2 din CF 20716 Cluj nr.top. 22732/6/2/2 din CF 145194 Cluj și cu drumul /f.46/.

Conform copiei CF în extenso aflată la f. 34-41 din dosar asupra imobilului înscris în CF 20656 Cluj nr.top. 22732/6/1 "pădure" în suprafață de 57900 mp. proprietari tabulari sunt Foștii Urbarialiști din Cluj-Napoca. Din întâmpinarea aflată la f.17 din dosar și din raportul de expertiză rezultă însă că acest teren se află în folosința pârâtului Ocolul Silvic Cluj și implicit în proprietatea Statului Român.

Conform copiei CF în extenso aflată la f. 27-32 din dosar asupra imobilului înscris în CF 20716 Cluj nr.top. 22730/1/2 în suprafață de 1000 mp. proprietar tabular este pârâta Flic Ana.

Conform extrasului CF aflat la f. 33 din dosar rezultă că asupra imobilului cu nr.top. 22732/6/2/2 în suprafață de 1000 mp. proprietari tabulari sunt pârâții Vlas Radu Ioan și Vlas Simona Mihaela.

Din considerentele mai sus expuse rezultă că pârâțul Flic Ioan nu este proprietarul nici unuia din terenurile cu care se învecinează terenurile din speță. Față de această împrejurare la termenul de judecată din data de 11.06.2004

instanța a invocat din oficiu și a admis excepția lipsei calității procesual pasive a acestui pârât. Ca urmare a admiterii acestei excepții instanța în baza art. 109 C.pr.civ., art. 21, 36 din Legea nr. 7/1996 a respins cererea de chemare în judecată față de acest pârât ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesual pasivă.

Din întâmpinarea aflată la f.17 din dosar și din răspunsurile la interogatoriile luate din oficiu de către instanță pârâților Vlas Radu, Vlas Mihaela, Flic Ana rezultă că reclamânții nu s-au extins pe terenurile învecinate terenului aflat în proprietatea lor.

Din considerentele mai sus expuse rezultă așadar că raportul de expertiză din speță indică în mod corect suprafața reală a terenului proprietatea reclamânților, astfel că instanța în baza art. 21,36 pct.4, 53 din Legea nr. 7/1996 va dispune rectificarea suprafeței imobilului cu nr.top. 22732/6/2/1 înscris în CF 143530 Cluj de la suprafața de 1800 mp. la suprafața de 2745 mp. cât există în realitate.

Reclamânții și-au partajat imobilul sus indicat în trei parcele egale. Față de constatarea unei asemenea partajări pârâții nu au în speță calitate procesual pasivă. Proprietarul unui teren poate să-și dezmembreze după cum dorește terenul proprietatea sa și să asigure opozabilitatea față de terți a acestei dezmembrări printr-o simplă cerere adresată serviciului de carte funciară conform art. 44,45 din Legea nr. 7/1996. În consecință, instanța a invocat din oficiu și a admis

3
la termenul de judecată din data de 25.06.2004 excepția lipsei calității procesual pasive a tuturor părților față de petitul 2 / mai puțin pârâțul Flic Ioan/. Ca urmare a admiterii acestei excepții instanța în baza art. 111 C.pr.civ. coroborat cu art. 137 C.pr.civ. a respins petitul 2 ca fiind formulat împotriva unor persoane fără calitate procesual pasivă.
Cheltuieli de judecată nu s-au solicitat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii ~~ONA ANDREI ALEXANDRU~~ domiciliat în Sighetu Marmăriei, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.40, jud. Maramureș și ~~ONA MIHAELA JULIA~~ domiciliat în București, sector 5,

cu domiciliul ales la sediul profesional al av. în Cluj-Napoca, str. Napoca, nr.2-4, ap.23, jud. Cluj împotriva pârâțului FLIC IOAN domiciliat în Cluj-Napoca, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesual pasivă.

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii ONA ANDREI ALEXANDRU, ONA MIHAELA împotriva pârâților OCOLUL SILVIC CLUJ cu sediul în Cluj-Napoca, str. B. Bela, nr.27, FLIC ANA domiciliat în Cluj-Napoca

VLAS RADU și VLAS SIMONA MIHAELA ambii domiciliați în Cluj-Napoca, având ca obiect rectificarea cf și în consecință.

Dispune rectificarea suprafeței imobilului înscris în CF 143530 Cluj nr. top. 22732/6/2/1 de la suprafața de 1800 mp. la suprafața de 2745 mp. cât există în realitate.

Respinge petitul 2 ca fiind formulat împotriva unor persoane fără calitate procesual pasivă.

Fără cheltuieli de judecată.

Definitivă.

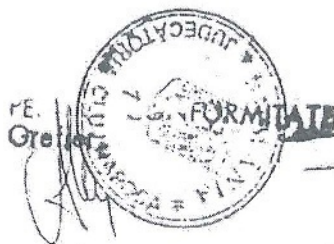
Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din data de 25.06.2004.

JUDECATOR
CETERAS ALEXANDRINA

GREFIER
ADRIAN CURT

Red. Ca/Sz.E.
26.07.2004



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

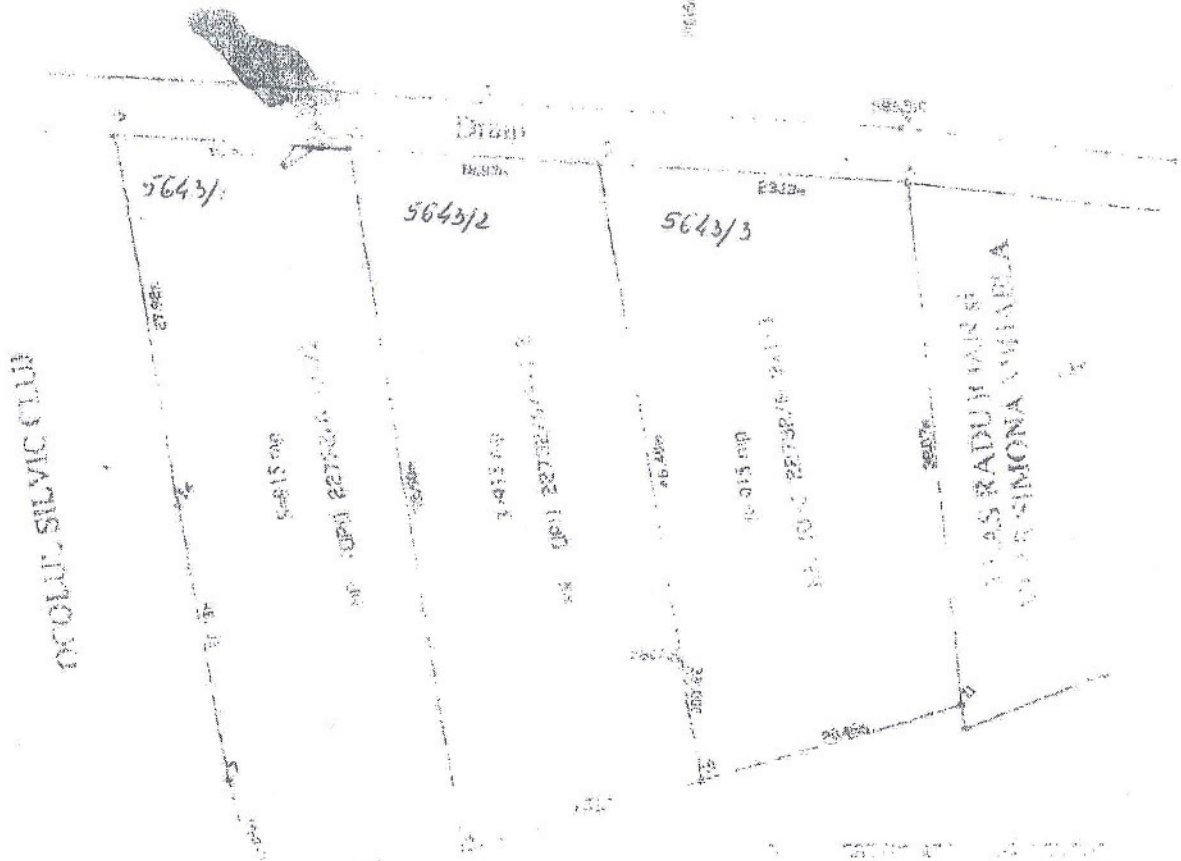
Scara 1:1000

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

INTROARE
 ESICAC NR. 2117/53
 Zisa Luna Anul

Județul Cluj
 Teritoriul administrativ
 Cluj-Napoca
 Cod STRUTA : 54975
 Adresa imobilului
 Colonia Iaget, Pn.
 Nr CF 143530
 Nr topo: 22792/542A
 Nr cadastral al corpului
 de proprietate: 5643/1, 5643/2
 5643/3

Proprietari
 DINA ANDREI ALEXANDRU
 Adresa proprietar
 Sigetului, Romania
 557, Calea Nicolae Topoliceanu
 nr 47, pd. Harghanta
 DINA ANDREI ALEXANDRU
 Adresa proprietar
 557, Calea Nicolae Topoliceanu
 nr 47, pd. Harghanta



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
 ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 Oficiul de Cadastru și
 Publicitate Imobiliară
 Cluj

Nr de înreg: 2117/53, data: 2.02.2015

Verificat și responsabil:

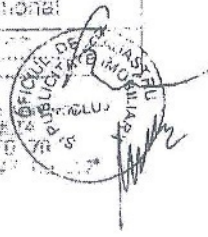
Funcția:

FIG. V.

1	560740.171	301000.819
2	560740.198	301079.877
3	560740.206	301046.186
4	560741.050	300008.100
5	560741.427	300985.670
6	560741.803	300962.316
7	560741.840	300974.013
8	560742.744	300940.000
9	560743.000	300974.000
10	560743.444	300974.000
11	560743.194	300974.000
12	560743.559	300974.000
13	560743.000	300974.000
14	560741.174	301000.819

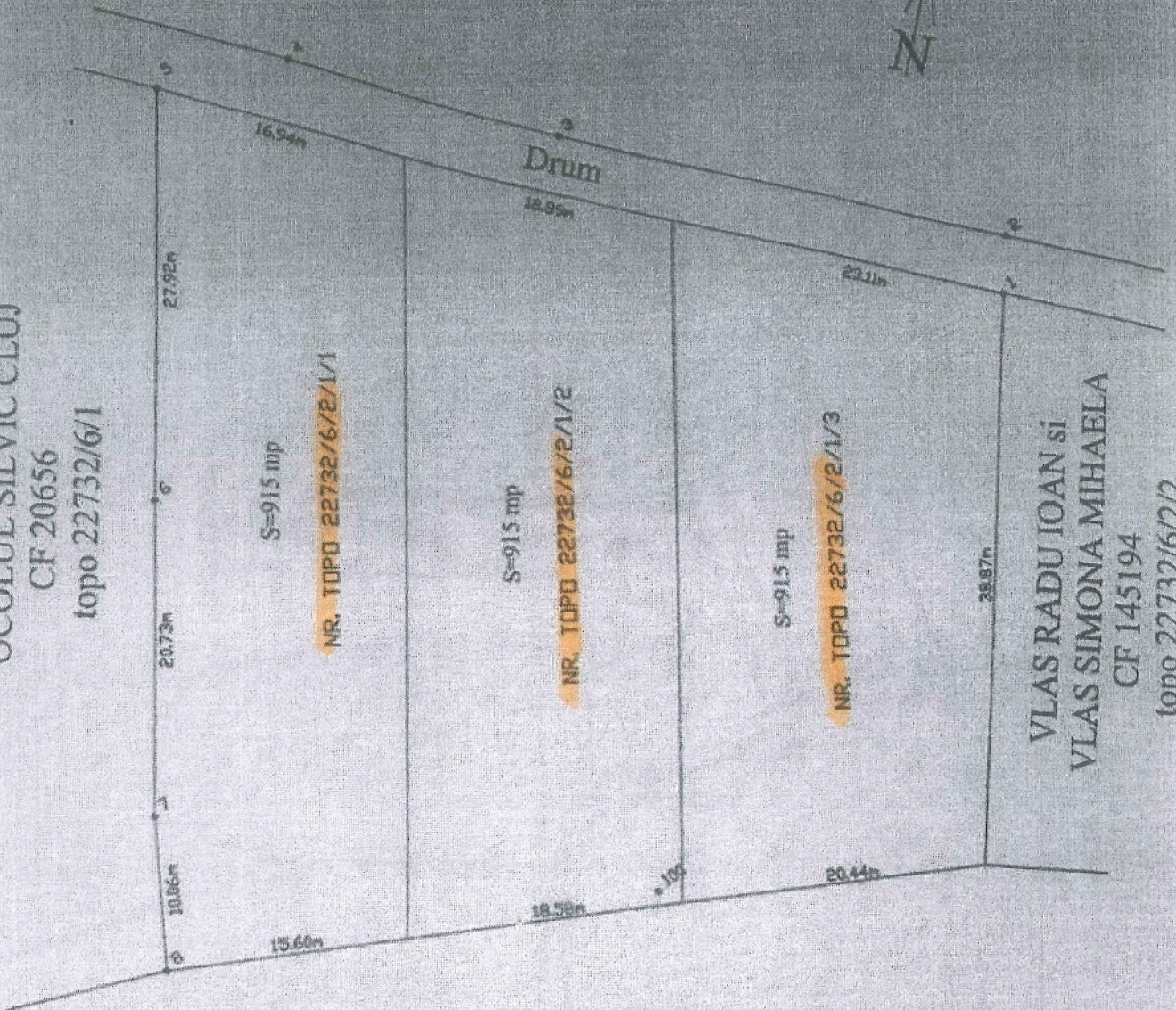
Sa 015.000

PREZENTUL PLAN A FOST ELABORAT ÎN
 ÎNFIINȚAREA ANULUI 2015
 DINA MONARHIA ROMÂNIA
 SISTEM DE REFERINȚĂ ȘTIENȚIFIC
 ÎNTOCMIȚI DE CĂTRE





OCOLUL SILVIC CLUJ
CF 20656
topo 22732/6/1



VLAS RADU IOAN si
VLAS SIMONA MIHAELA
CF 145194
topo 22732/6/2/2

FLIC ANA
CF 20716
topo nr. 22730/1/2

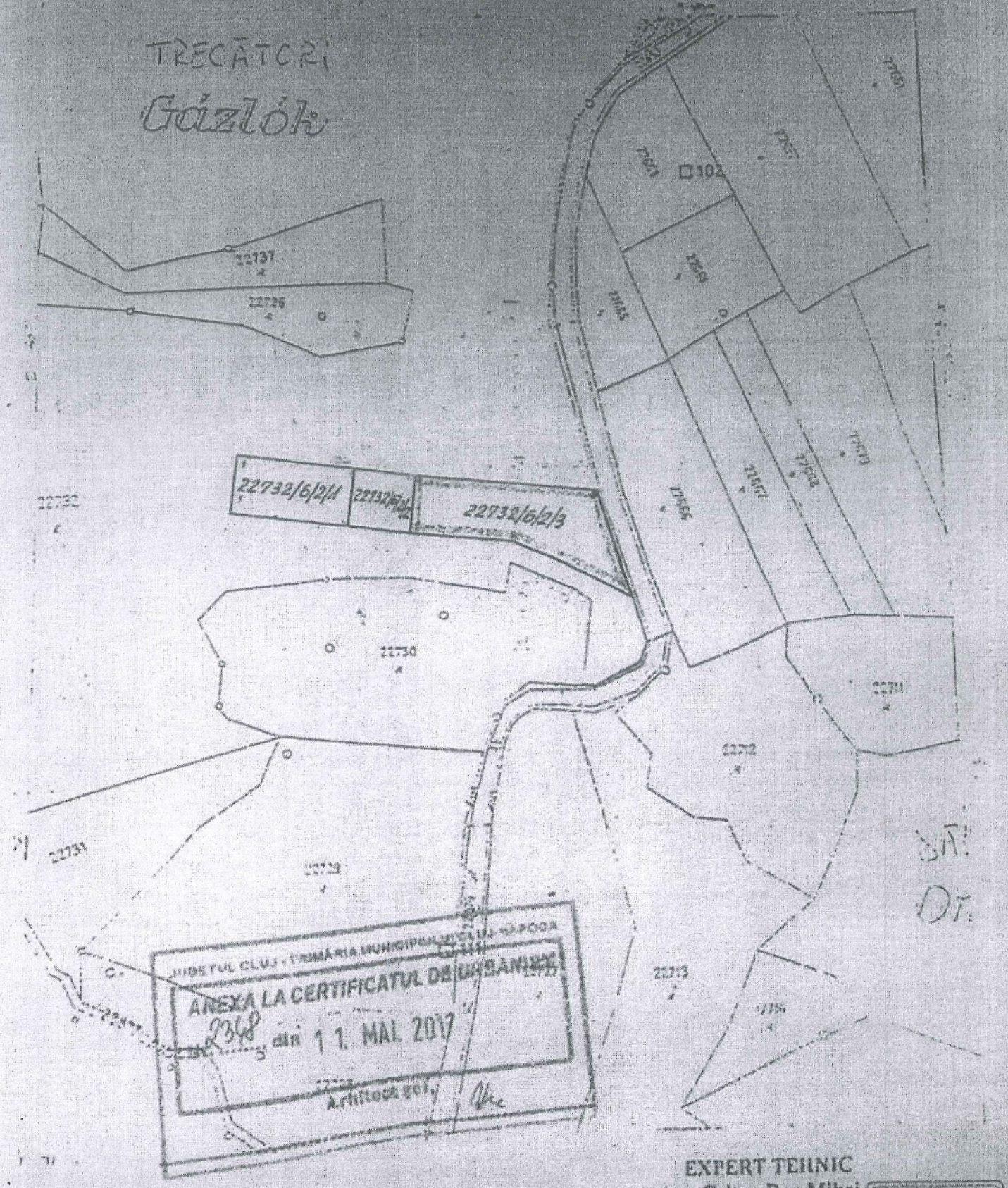
Intocnit
Expert tehnic
Coltan Dan Mihal

38

PLAN CONFORM CARTEI FUNCIARE

SCARA 1:2000

TRECĂTORI
Gázlók



JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPALITĂȚII CLUJ-ȘAPOARA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE ÎNSĂȘIRE
2018 din 11. MAI 2017
Arhitect *[Signature]*

DA!
DT.

EXPERT TEHNIC
ing. Colțan Dan Mihai

[Handwritten signature]



[Handwritten number]

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încheiat între **ONA ANDREI-ALEXANDRU** domiciliat în Municipiul Sighetu Marmatiei, str. [redacted] jud. Maramures și **ONA MIHAELA-IULIA**, domiciliată în București, [redacted] reprezentată prin mandatar **ONA MIHAI**, domiciliat în Municipiul Sighetu Marmatiei, [redacted] jud. Maramures, în baza procurii autentificate sub nr 211/03.02.2005 la Biroul Notarului Public Mihai Cristina Maria din București, în calitate de vânzător și

NAGY ANNAMARIA GEORGETA domiciliată în Mun Cluj-Napoca, [redacted] ap [redacted] jud Cluj, reprezentată prin mandatar **COSMA GEORGETA**, domiciliată în Municipiul Cluj Napoca, [redacted] jud. Cluj, în baza procurii autentificate sub nr 173/05.02.2005 la Biroul Notarului Public Gorun Horacius Tony, în calitate de cumpărătoare, în următoarele condiții:-----

Subsemnații **ONA ANDREI-ALEXANDRU** și **ONA MIHAELA-IULIA**, reprezentati prin mandatar **ONA MIHAI** vindem cumpărătoarei **NAGY ANNAMARIA GEORGETA**, prin mandatar **COSMA GEORGETA**, întreg imobilul situat în Mun Cluj-Napoca, zona Faget, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 101 Nedefinitiva, Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 5643/1 A+1 compus din: Padure, cu suprafața totală de 915 mp., proprietatea noastră, dobândita pe cote parti egale de cate 1/2-a parte fiecare, cu titlu de drept cuparare, ca bun propriu.

Prețul stabilit de comun acord între noi părțile contractante este de 25.000 (douazecisicincimii) euro, preț care s-a achitat la mâna mandatarului vânzătorilor anterior semnării contractului, iar, eu, mandatarul vânzătorilor recunosc ca am primit anterior semnării contractului întreaga suma de bani. Noi părțile contractante declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele legale privitoare la declarațiile nesincere, reglementate de art.292 cod Penal, consecințe ce ni s-au pus în vedere de către notarul public instrumentator, precum și prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, declarăm faptul că prețul din act este cel real.

Eu, mandatarul vânzătorilor, declar că imobilul identificat mai sus ce vind este liber de orice sarcini, nu a fost înstrăinat unei alte persoane fizice sau juridice printr-un antecontract, nu este scos din circuitul civil, garantez cumpărătoarea de răspunderea a orice evicțiune conf. art. 1337 Cod Civil și consimt la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele și în favoarea cumpărătoarei în cartea funciară ca bun propriu, fiind necăsătorita. Totodată, punerea în posesie, cu toate taxele și impozitele achitate la zi, se face azi, data autentificării contractului.

Subsemnata **COSMA GEORGETA**, în calitate de mandatară a lui **NAGY ANNAMARIA GEORGETA**, declar că cunosc starea de fapt și de drept a imobilului identificat mai sus ce cumpăr și consimt să-l dobândesc potrivit stipulațiilor din prezentul contract, pentru care solicit intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului, pe numele și în favoarea lui **NAGY ANNAMARIA GEORGETA**, în Cartea Funciară, ca bun propriu, fiind necăsătorita.

Eu, mandatarul vânzătorilor declar că situația de carte funciară este cea rezultată din extrasul C.F. prezentat azi, data autentificării.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că, înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care semnăm mai jos.

De asemenea, noi părțile contractante, declarăm că ni s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator al actului, obligativitatea noastră de a depune, la Primaria Mun Cluj-Napoca, în termen de 30 de zile de la data autentificării contractului, un exemplar al acestuia în vederea înscrierii în rolul fiscal.

Toate cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului contract sunt în sarcina cumpărătoarei.

Noi, părțile contractante, depunem anexat extrasul C.F. certificatul privind impozitele și taxele de la Primaria Municipiului Cluj Napoca, Adeverinta de Preemptiune, schita, procurile de vanzare și cumparare, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Tehnoredactat de Biroul Notarului Public Gorun Horacius -Tony în 6 exemplare, din care 4 s-au eliberat părților, azi data autentificării.

VÂNZĂTORI, prin mandatar

CUMPĂRĂTOR, prin mandatar

Cosma Georgeta
40

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC GORUN HORACIUS TONY
Sediul: Cluj Napoca, Str. Regele Ferdinand nr. 5
Judetul: Cluj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 542
anul 2005 luna aprilie ziua 05

În fața mea **GORUN HORACIUS TONY**, notarul public la sediul biroului, s-a prezentat:

- 1.- **ONA MIHAI**, domiciliat în Municipiul Sighetu Marmatiei, [redacted] eliberat de Poliția jud. Maramureș identificat prin Buletin de Identitate Seria [redacted] Sighet în calitate de mandatar al lui **ONA ANDREI-ALEXANDRU și ONA MIHAI**,
- 2.- **COSMA GEORGETA**, domiciliată în Municipiul Cluj Napoca, [redacted] eliberat de Poliția jud. Cluj, identificată prin Carte de Identitate Seria [redacted] Municipiului Cluj Napoca, în calitate de mandatar al lui **NAGY ANNAMARIA GEORGETA** care, după citirea actului, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele și toate anexele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36 / 1995;

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 5.096.000 lei, cu chitanța Nr. 5449635 din data de 05.04.2005 emisă de Trezoreria Cluj.

S-a taxat cu 2.184.000 cu chit nr 3602048 din data de 05.04.2005 emisa de Oficiul Judetean de Cadastru și Publicitate Imobiliara

S-a perceput onorariul de 9.980.000 lei, + tva 1.896.200 cu bf nr. 04 / 05.04.2005

S-a aplicat timbru judiciar pe original în valoare de 30.000 lei.

NOTAR PUBLIC
GORUN HORACIUS TONY



PENTRU INFORMARE

03
2017

ANCIPI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 101 Nedefinitivă
Nr. cadastral vechi: 5643/2

TEREN Necunoscut

Adresat Loc: Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	294465	915	Padure

B. Partea II. Proprietari și acta

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
7938 / 16/03/2005		
Contract De Lotizare nr. 369, din 14/03/2005 emis de BNP GORUN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in rang serial cu nr. 16327/2003 si lotizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ONA ANDREI ALEXANDRU , bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 101 Nedefinitiva)</i>	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in rang serial cu nr. 16327/2003 si lotizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ONA MIHAELA IULIA , bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 101 Nedefinitiva)</i>	A1

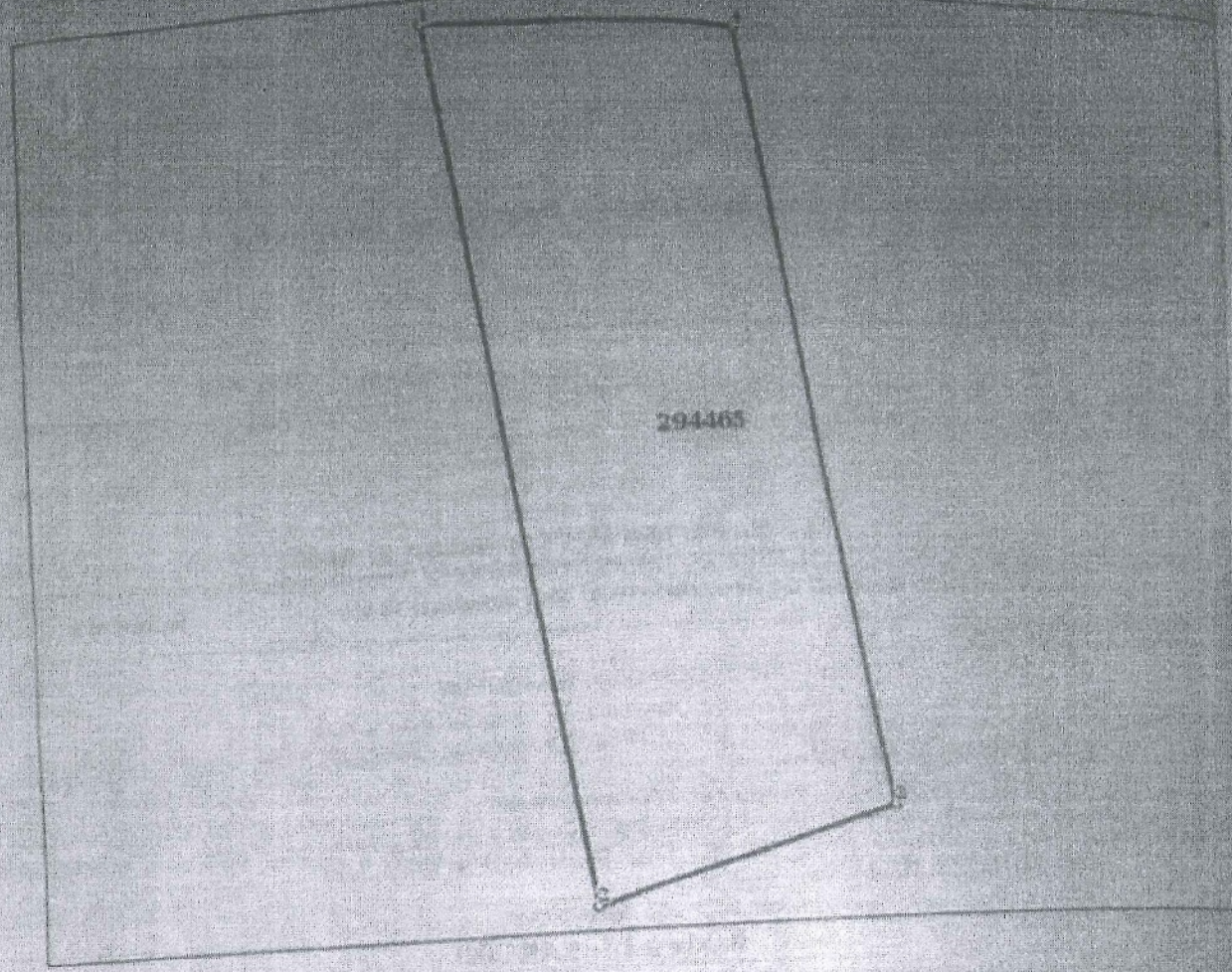
C. Partea III. SARCINI .

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

42

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Padure
294465	915	

Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	-	915	-	-	-	-

Lungime Segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.975
2	3	18.56
3	4	46.477
4	1	18.872

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

43

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitia in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanta externa nr. 170011305/07-03-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,
08-03-2017

Data eliberarii,
1/1

09 MAR 2017

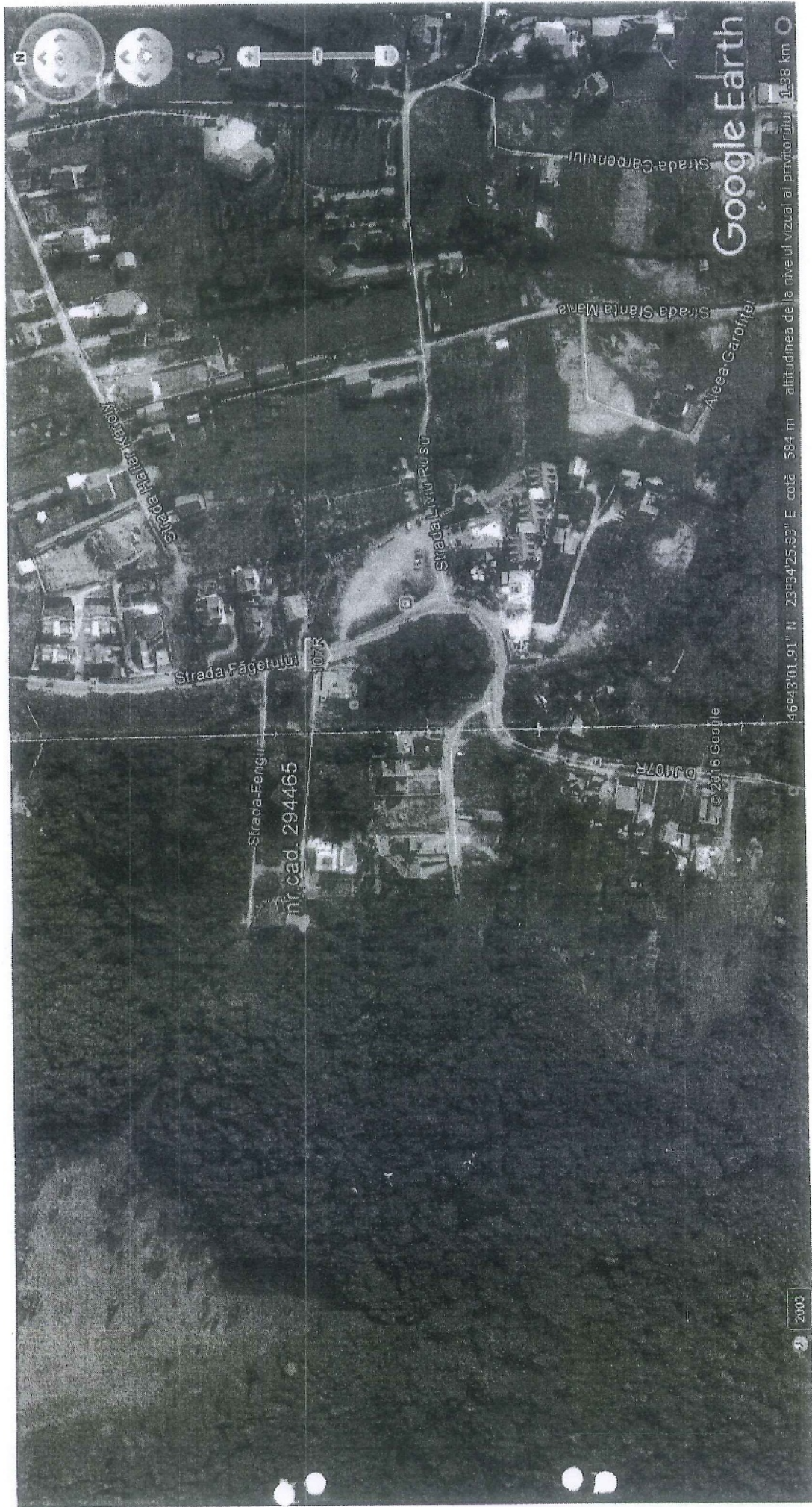
Asistent Registrator
RODICA ABUDAN

Inalata a notariului public

Referent:

(Nume si semnatura)

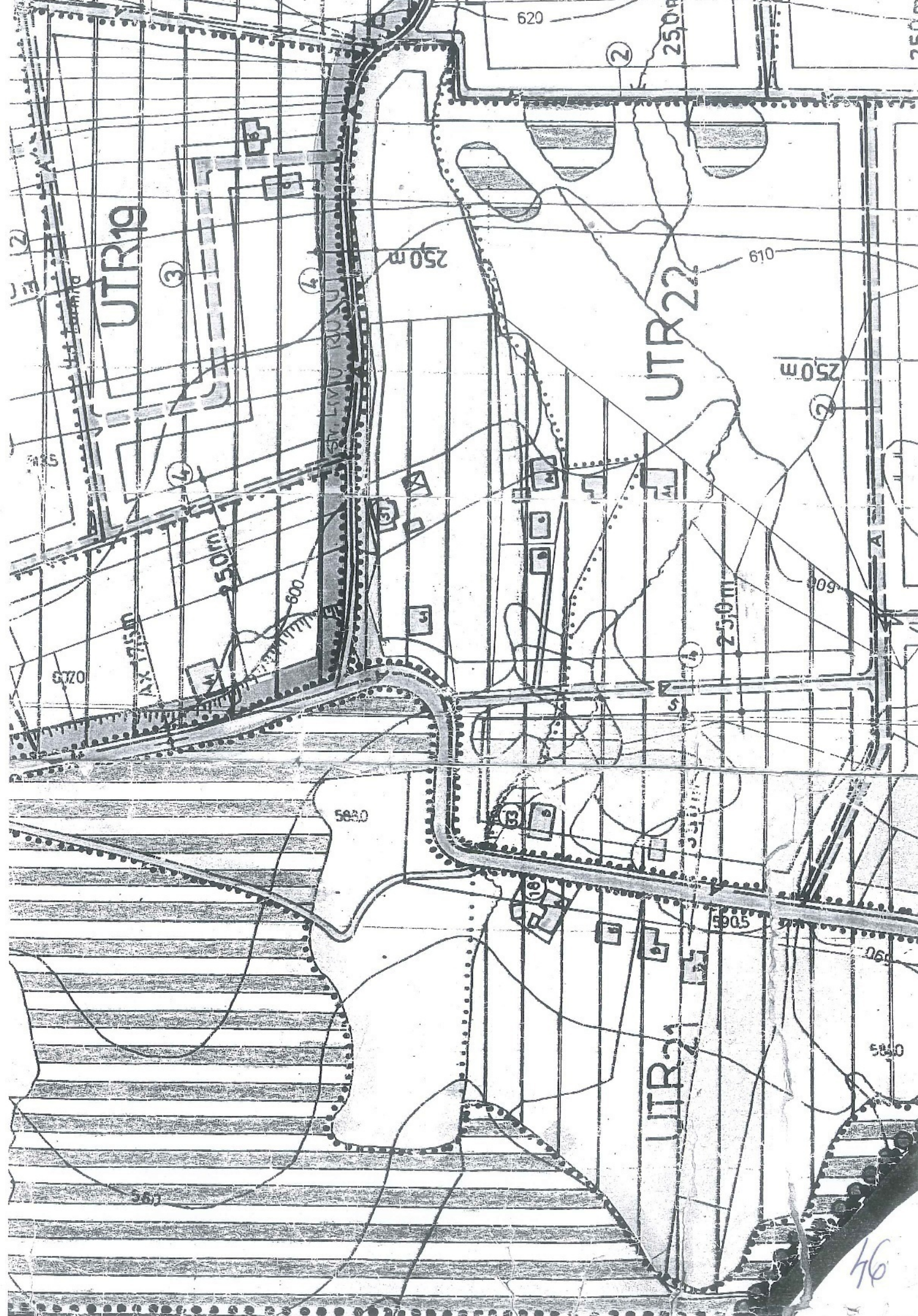
44



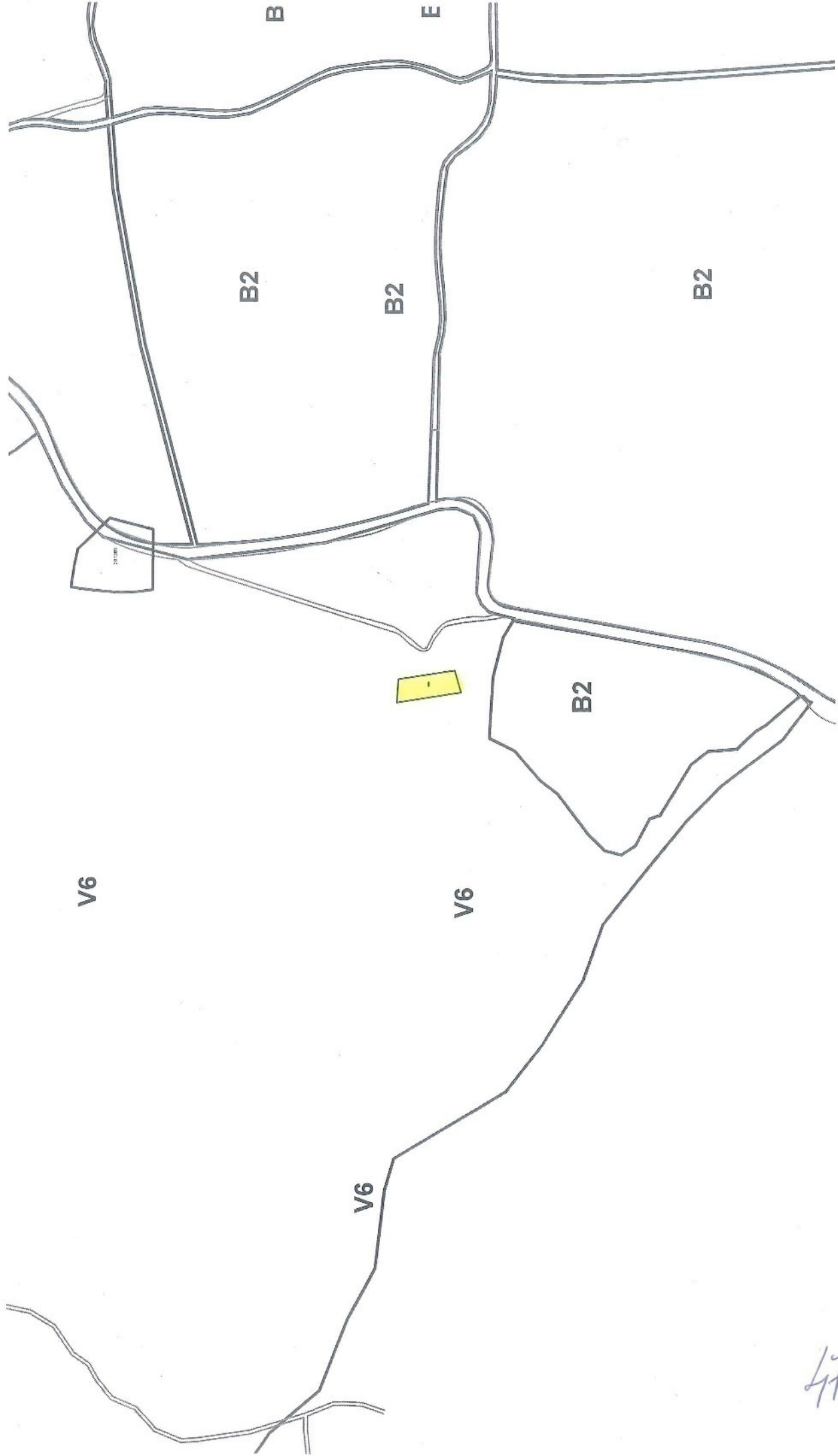
46°43'01.91" N 23°54'25.65" E cota 584 m altitudinea de la niveul vizual al privitorului 1.38 km

2002

Handwritten signature or initials.



46



47



2
f/ps

[Handwritten signature]

HOTEL
HOTEL

S_VRf/ps

S_UVa

S_UVa

Aapp

Aapp

VP

VP

VP

Aapp

Lid

Lid

Lid

Lid

Lid

ULid

ULid

Lid

Lid

Lid

ULid

Lid

Lid

ULid

UL

ULid

sim