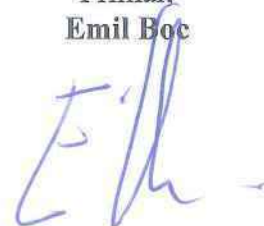


Nr. 576252/43 din 20.10.2021

34/ 1.11.2021

1-104 p.



## INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Antoni Iuliu-Ludovic, Laszlo Balas ș.a., înregistrată sub nr. 576252/1 din 12.10.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus se solicită revocarea dispozițiilor din HCL nr. 493/2014 prin care se prevede încadrarea ca UTR AL a parcelelor de teren proprietatea solicitanților, situat în zona b-dul Muncii - Dealul Sf. Gheorghe și modificarea încadrării funcționale a aceluși teren în UTR A.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul pentru care s-a solicitat studierea prin P.U.Z. este încadrat în noul PUG în UTR AL = Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi.

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

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

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

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

Livezile sunt, cf. RLU „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construcțiilor.

Iar ca răspuns la Plângerea prealabilă nr. 428072/43 și 428089/43 din 11.10.2016 (Neag Ioan) ne-a comunicat: „Nu, teritoriul livezilor a fost conservat ca atare. Acestea au un rol ecologic și de stabilizare a versanților important și ar trebui să aibă și un rol economic.”

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

În vechiul PUG zona în care se află terenul era încadrată în extravilan astfel că nu se poate aprecia că a fost produs vreun prejudiciu proprietarilor prin stabilirea actualei încadrări.

Terenurile din vecinătate, situate spre nord și spre vest au fost urbanizate prin PUZ Valea Fânațelor - Dealul Morii - Dealul Sf. Gheorghe (Asociația de proprietari "Măgura") aprobat prin HCL nr. 519/2009.

Referitor la stabilirea încadrării funcționale, Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul

localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular. (Decizia Curții de Apel Cluj - Dosar 3714/117/2015). Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care reprezintă o chestiune de oportunitate. Modificările documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin HCL nr. 493/2014, trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice, iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. Iar Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității

Direcția Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin noul PUG. Considerăm și noi că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ocupate în prezent de livezi.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată privitor la modificarea încadrării funcționale a terenului proprietatea solicitanților, situat în zona b-dul Muncii - Dealul Sf. Gheorghe din UTR AL în UTR A.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar





43  
M



*[Signature]*  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
12. OCT. 2021  
Nr. 576/2021

**Către:** 1) Municipiul Cluj-Napoca prin Primar, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Motilor nr.3, jud. Cluj;  
2) Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Motilor nr.3, jud. Cluj;  
3) Primarul Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Motilor nr.3, jud. Cluj;

**De la:** Antoni Iuliu-Ludovic, Laszlo Balas, Laszlo Verona, Pop-Buia Pavel, Pop Ioan-Florin, Pop Cristina Florina, Bob Tabita-Ştefania, Cipcigan Traian, Cosma Sorin; Farcas Felician; Avram Ioan; Pinteş Simona; Moldovan Adrian; Cristurean Vasile; Porca Camelia; Georgi Petru; Topală Vlad Cătălin, reprezentanți convenționali prin MAXIM / Asociații;

**Obiect:** Procedură prealabilă referitoare la HCL nr. 493/2014 emisă de Consiliul Local Cluj-Napoca privind adoptarea Planului Urbanistic General;

**Contact:** Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 8, etaj I, jud. Cluj; e-mail: [office@maxim-asociatii.ro](mailto:office@maxim-asociatii.ro);

**Data:** 11 octombrie 2021

**Subsemnatii :**

1. Antoni Iuliu-Ludovic, identificat prin CNP [redacted], cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, [redacted] jud. Cluj;
2. Laszlo Balas, identificat prin CNP [redacted], cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. [redacted], jud. Cluj;
3. Laszlo Verona, identificată prin CNP [redacted], cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. [redacted] jud. Cluj;
4. Pop-Buia Pavel, identificat prin CNP [redacted], cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. [redacted];
5. Pop Ioan-Florin, identificat prin CNP [redacted], cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj;
6. Pop Cristina Florina, identificat prin CNP [redacted], cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. [redacted];
7. Bob Tabita-Ştefania, identificată prin CNP [redacted], cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. [redacted];
8. Cipcigan Traian, identificat prin CNP [redacted], cu domiciliul în Floreşti, [redacted].

3



9. **Cosma Sorin**, identificat prin CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,
10. **Farcas Felician**, identificat prin CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,
11. **Topală Vlad Cătălin**, identificat prin Pașaport \_\_\_\_\_ și având CNP \_\_\_\_\_
12. **Avram Ioan**, identificat prin CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,
13. **Pintea Simona**, identificată prin CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_
14. **Moldovan Adrian Cristian**, identificat prin CNP: \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,
15. **Cristurean Vasile**, identificat prin CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_
16. **Porca Cornelia-Paula**, identificată prin CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,
17. **Georgiu Petru**, cu domiciliul în Statele Unite ale Americii,

Având domiciliul procesual ales la sediul societății civile de avocați MAXIM/ Asociații, în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr.8, etaj 1, jud. Cluj, adresa de corespondență electronică office@maxim-asociații.ro, unde solicităm comunicarea tuturor actelor de procedură (persoana împuternicită cu primirea actelor: Roxana Borzas),

Reprezentati conventional prin MAXIM/Asociații SCPA, prin avocat Andrei Maxim

În temeiul art. 7 alin.1 și 7 alin. 1<sup>1</sup> Legea 554/2004 formulăm prezenta

#### PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Prin care solicităm respectuos următoarele:

1. **Revocarea dispozițiilor din HCL nr. 493/2014 prin care se prevede încadrarea ca UTR AL „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare” cu privire la următoarele imobile aflate în proprietatea subsemnaților:**

Nr. crt.	Nume și Prenume	Parcela No.	Carte Funciara





Nr. crt.	Nume si Prenume	Parcela No.	Carte Funciara
1.	Cipcigan Traian	16-22,25	CF nr. 165610/A/ nr.Cad. 11377/21, CF nr. 165610/nr. Cad. 11377/20, CF nr. 165609/nr.Cad. 11377/19, CF nr. 165608/nr.Cad. 11377/18, Cf nr. 165607/nr.Cad. 11377/17, CF. nr. 165606/11377/16;
2.	Antoni Iuliu	3-9	CF nr. 165595/ nr. Cad. 11377/3, CF nr. 165596/ nr. Cad. 11377/4, CF nr. 165597/ nr. Cad. 11377/5, CF nr.165598/ nr. Cad. 11377/6, CF nr. 165599/ nr. Cad. 11377/7, CF nr. 165600/ nr. Cad. 11377/8, CF nr. 165601/ nr. Cad. 11377/9;
3.	Farcas Felician	12-13	CF nr. 303748/nr. Cad.11377/12, CF nr. 274093/nr. Cad.274093;
4.	Lazslo Balasz și Laszlo Verona	13-14	CF nr. 279918/nr. Cad.279918 rezultat din alipirea CF 165604 și CF 274092;
5.	Moldovan Adrian Cristian și Pinteș Simona	1	CF 303717/nr. cad. 11377/1;
6.	Porca Ioan Ovidiu	2	CF 303740/ nr. Cad. 11377/2
7.	Avram Ionica	10	CF 165602/ nr. Cad 11377/10, CF nr. 165618/nr. Cad. 11377/29
8.	Cosma Sorin	11	CF nr. 165603/ nr. Cad. 11377/11
9.	Pop-Buia Pavel	15	CF nr. 303719/ nr. Cad. 303719
10.	Pop Florin	23	CF nr. 165615/ nr. Cad. 11377/23
11.	Cristurean Vasile	24	CF nr. 165616/ nr. Cad. 11377/24
12.	Bob Tabita-Ștefania	26	CF nr. 165618/ nr. Cad. 11377/26
13.	Georgiu Petru	27	CF nr. 303747/ nr. Cad. 11377
14.	Topala Vlad-Cătălin	28	CF nr. 303366/ nr. Cad.303766

2. Schimbarea încadrării funcționale a terenurilor indicate la pct. 1 în UTR A „Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.”

Prezenta plângere prealabilă se fundamentează pe următoarele:

#### MOTIVE

##### 1. Precizări prelabile

##### 1.1. Calitatea subsemnațiilor în formularea plângerii prelabile.

În primul rând arătăm că subsemnații petenți suntem proprietarii terenurilor situat în Mun. Cluj-Napoca, identificate în CF nr. 165610/A/ nr.Cad. 11377/21, CF nr. 165610/nr. Cad. 11377/20, CF nr. 165609/nr.Cad. 11377/19, CF nr. 165608/nr.Cad. 11377/18, Cf nr. 165607/nr.Cad. 11377/17, CF. nr. 165606/11377/16, CF nr. 303748/nr. Cad.11377/12, CF nr. 274093/nr. Cad.274093, CF 303740/ nr.



Cad. 11377/2, CF nr. 279918/nr. Cad.279918 rezultat din alipirea CF 165604 și CF 274092, CF nr. 279918/nr. Cad.279918 rezultat din alipirea CF 165604 și CF 274092, CF 303717/nr. cad. 11377/1, CF nr. 165603/ nr. Cad. 11377/11, CF nr. 303719/ nr. Cad. 303719, CF nr. 165615/ nr. Cad. 11377/23, CF nr. 165618/ nr. Cad. 11377/26, CF nr. 303747/ nr. Cad. 11377, CF nr. 165616/ nr. Cad. 11377/24, CF nr. 303366/ nr. Cad.303766, CF 165602/ nr. Cad 11377/10, CF nr. 165618/nr. Cad. 11377/29 (conform extraselor CF anexate).

Imobilele antementionate sunt încadrate în prezent din punct de vedere urbanistic în UTR AL-reprezentând terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă – livezi și sunt situate în proximitatea strazii Fanatelor și a strazii Oasului, în cadrul mun. Cluj-Napoca.

Învedereăm și faptul că terenurile învecinate au o încadrare funcțională distinctă, fiind încadrate ca unitati teritoriale ce permit construirea, respectiv locuinte cu regim redus de inaltime (UTR LIP) și zone de activitati economice (UTR E).

**1.2. Solicitarea de revocare in parte a dispozitiilor HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.**

Pe scurt precizam și că Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca (în continuare denumit PUG ) aprobat prin HCL nr. 493/2014 este un act administrativ normativ și drept urmare poate fi contestat oricând în conformitate cu prevederile art. 7 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Raportat la acest aspect s-a retinut în cadrul doctrine de specialitate faptul ca documentatiile de urbanism sunt acte administrative normative, având în vedere criteriul de distincție dintre cele două categorii fundamentale de acte administrative: este vorba despre un criteriu calitativ.

Astfel, documentațiile de urbanism sunt acte normative pentru că toate au destinatari determinabili – orice persoană care dorește să construiască pe suprafața reglementată de actul în cauză. În plus, documentațiile de urbanism întrunesc toate criteriile necesare pentru considerarea lor ca fiind acte normative- ele creează o situație juridică generală, permanentă și la care nu se poate renunța.

**2. Schimbarea încadrării unității teritoriale se impune atât din perspectiva legalității, cât și a oportunității. Actuala încadrare funcțională din PUG este nelegală și lipsită de oportunitate.**

**2.1. Cu privire la utilizarea actuala a imobilelor.**

După cum am indicat și anterior, toate terenurile aflate în proprietatea subsemnatilor sunt încadrate funcțional ca AL – livezi. Aceasta încadrare cuprinde terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. În vederea determinării caracteristicilor acestei zone, prin Regulamentul local de urbanism se reține că încadrarea UTR AL este prevăzută prin raportare la principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, fiind obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

De asemenea, la încadrarea urbanistica AL se au în vedere și criteriile economice și ecologice ce impun „păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole”.





Însă, în pofida încadrării AL, în fapt, terenurile deținute de catre subsemnații nu mai prezintă livezi, acestea fiind într-o avansată stare de degradate.

Mai exact, pe terenurile proprietatea noastra s-a regăsit o plantație pomicolă, însă aceasta era într-un declin fiziologic avansat.

Precizam faptul ca plantatiile de pomi fructiferi din zona nu mai prezinta viabilitate de mai bine de 10 ani, in acest sens fiind realizata si o evaluare de catre Statiunea pentru Cercetare si Dezvoltare in anul 2012, concluzionandu-se pentru plantatiile pomicole aflate in imediata vecinatate au un declin fiziologic avansat, fiind cu mult depasita perioada de exploatare sim ai mult, aceasta constituie o sursa de infectie a zonelor pomicole adiacente a municipiului Cluj-Napoca.

Redam in extras evaluarea conferita de Statiunea pentru Cercetare si Dezvoltare:

*Momentan livada este o sursă de infecție a zonelor pomicole adiacente municipiului Cluj-Napoca, datorită unui complex de boli și dăunători a căror control fitosanitar nu se poate realiza datorită lipsei de utilaje, a pesticidelor, a personalului calificat și imposibilității de blosire a pesticidelor destinate agriculturii în zona urbană. Totodată o livadă nu poate fi onfundată cu un parc sau o pădure datorită necesității aplicării de tratamente chimice care egradează mediul înconjurător. În lipsa unui minim de tratamente fitosanitare o livadă este condamnată la o degradare lentă și sigură urmată de uscarea pomilor.*

Adițional, precizăm și că la o scurtă analiză a extraselor de Carte Funciară anexate prezentei, rezultă că terenurile aflate în proprietatea noastră au categoria de folosință arător și nicidecum aceea de livezi. Mai departe, subsemnații deținem și un drum de acces privat identificat în CF nr. 325205 Cluj-Napoca, nr. Cad. 11377/29 în suprafață de 1580 mp. Or, existența drumului privat și amenajarea acestuia prin grija subsemnaților în mod cert atestă posibilitatea de urbanizare a imobilelor.

Drept urmare, desi imobilele aflate in proprietatea subsemnatilor sunt incadrate functional ca AL, aceasta destinatie conferita terenurilor este una pur artificială, în condițiile în care faptic, terenurile noastre nu mai prezintă plantații pomicole viabile și încadrarea funcțională în regim de carte funciara este de „arător„.

## 2.2. Raportat la situatia terenurilor invecinate.

Precizăm că, deși prin documentațiile de urbanism general adoptate în anul 2014 încadrarea functionala a zonei a fost desemnata ca Agricol-Livezi, aceasta este incorectă și în aprecierea noastră desemnată în mod arbitrar și în absența oricărui studii, în condițiile în care plantatiile pomicole isi pierdusera viabilitatea pana la acel moment, dupa cum rezulta din evaluarea fitosanitara prezentata anterior.

Un alt element deosebit de important rezidă în aceea că adoptarea documentatiei de urbanism referita anterior nu a existat un studiu fundamental geo/ambiental care sa justifice mentinerea destinatiei agricole livezi si nici nu s-a avut in vedere starea precara si termenul expirat al livezilor existente in zona.

Mai mult decat atat, la o analiza a zonei se poate observa faptul ca terenurile invecinate sunt incadrate functional ca UTR Liu – zone de locuinte si UTR E- activitati economice. De asemenea,





imobilele sunt amplasate in apropiere de strada Oasului si existand posibilitatea de acces la drumul public si la realizarea/ extinderea retelelor de utilitati.

În acest sens menționam și că o serie de proprietăți învecinate imobilelor detinute de subsemnații au fost încadrate funcțional din UTR AL în terenuri urbanizabile prin concursul instanțelor de judecată.

Detaliind, o parte din imobile învecinate proprietatilor subsemnatilor si încadrate in UTR AL (PUG careul 16 - C-a-2-IV), respectiv parcelele de teren înscrise în CF 255289, cu număr cad. 255289; CF 280903, cu număr cad. 280903; CF 280922, cu număr cad. 280922; CF 275694, cu număr cad. 275694; CF 280970, cu număr cad. 280970; CF 280955, cu număr cad. 280955; CF 280949, cu număr cad. 280949; CF 280921, cu număr cad. 280921; CF 279455, cu număr cad. 279455; CF 280946, cu număr cad. 280946; CF 267948, cu număr cad. 267948; CF 280942, cu număr cad. 20976; CF 280947, cu număr cad. 20986; CF 280944, cu număr cad. 20987; CF 268001, cu nr. cad. 20974 au fost considerate ca fiind urbanizabile de catre Curtea de Apel Cluj, ca urmare a promovarii litigiului in dos. Nr. 4293/117/2015.

Prin Decizia nr. 473/2.03.2017 pronuntata de catre Curtea de Apel Cluj in cadrul dosarului antementionat se poate observa faptul ca instanta a anulat in parte HCL NR. 493/2014 sub aspectul încadrării funcționale ca UTR AL a terenurilor referite anterior și a obligat Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la adoptarea unei hotarari de Consiliu Local prin care imobilele sa fie încadrate într-o zona ce sa permita urbanizarea.

La o succinta analiza a Deciziei nr 473/2.03.2017 se poate observa ca situatia factica in temeiul careia instanta a dispus obligarea autoritatii locale la schimbarea încadrării funcționale a terenurilor este similara sau chiar identică situației subsemnatilor prezentate prin intermediul prezentei.

Mai exact, prin PUG 2014 terenurile învecinate erau încadrate funcțional în UTR -AL ce cuprinde terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Apoi, respectivele terenuri au fost defrisate, nemaifiind terenuri de productie pomicola, încadrarea funcționala a terenurilor in UTR AL conform noului PUG fiind in totala contradictie cu starea de fapt actuala, deoarece nu mai au categoria factica de livada, fiindu-le schimbata încadrarea in arabil.

Drept urmare, Curtea de Apel Cluj a statuat cu titlu definitiv faptul că: „ *deși viziunea urbanistică tine de oportunitatea actului administrativ, această oportunitate a fost deja apreciată de către părât pentru terenul din speță în sensul că acest teren este un teren ce se poate urbaniza ,respectiv un teren urbanizabil .”*

Subliniem că, zona în care sunt situate imobilele aflate în proprietatea noastră reprezintă o enclavă încadrată funcțional în AI, deși este înconjurată de terenuri a căror încadrare funcțională este Uliu sau A (agricol), în totală contradicție cu principiile urbanistice privind omogenitatea funcțională și morfologică, precum și dispozițiile Legii nr. 350/2001. Tocmai de aceea, subsemnații înțelegem să promovăm prezenta plângere prealabilă, deoarece menținerea proprietății noastre în UTR AI nu este de actualitate, terenurile noastre au destinația arabil în Cartea Funciară și plantațiile pomicole nu mai există. Mai mult, chiar anterior adoptării PUG prin HCL 493/2014, se atesta faptul că livezile ce existau la acel moment prezentau multe goluri și erau predominant uscate, conform expertizei realizate la nivelul anului 2012.

8





## 2.2. În ceea ce privește strategia de urbanizare.

Continuând raționamentul expus în cadrul secțiunii anterioare, se poate observa faptul ca zona în care se regasesc imobilele aflate în proprietatea subsemnatilor este una încadrată ca fiind urbanizabilă (UTR LIC, UTR E) fie ca urmare a adoptării documentației de urbanism PUG 2014, fie în urma obligării autorităților competente de schimbare a încadrării prin concursul instanțelor de judecată.

În acest sens, specificul zonelor învecinate nu este corelat cu proprietățile subsemnaților încadrate funcțional ca UTR AL (deși faptic, livezile nu mai exista, iar terenurilor au destinația de folosință arabilă). Drept urmare, apreciem că schimbarea încadrării din UTR AL în UTR A nu ar avea aptitudinea de a prejudicia sub niciun aspect strategia dezvoltării zonei, cu atât mai mult cu cât ambele categorii funcționale au în vedere zonificarea arabilă.

Astfel, opinăm că prin raportare la strategia de dezvoltare a respectivei zone și având în vedere principiile de dezvoltare durabilă prin asigurarea unei dezvoltări coezive și sustenabile, se impune schimbarea încadrării imobilelor aflate în proprietatea subsemnatilor din UTR AL în UTR A – unitate administrativ teritorială cu destinație Agricolă. Subliniem că, în concret, aceasta este și funcționalitatea prezentă a terenurilor în discuție, având în vedere efectuarea defrișărilor livezilor neviabile și a schimbării destinației terenurilor în agricol.

Amintim în context că, reglementările de urbanism trebuie stabilite în conformitate cu legislația specifică, mai exact Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și normele metodologice aferente, tocmai în vederea obținerii unui echilibru rezonabil între interesele titularilor privați și a interesului public.

Însă, prin raportare la încadrarea funcțională a zonelor învecinate ce sunt urbanizate și prin menținerea terenurilor aflate în proprietatea subsemnatilor ca UTR AL, în pofida inexistenței unor livezi sau plantații viabile pe aceste terenuri, apreciem că principiile edictate de legislația specifică în materia urbanizării sunt încălcate.

Mai exact, prin Legea nr. 350/2001 se statuează faptul că:

*Art. 3 Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.*

*(2) Autoritatea publică are responsabilitatea dezvoltării armonioase a teritoriului/teritoriilor aflat/aflate în raza sa de competență.*

*Art 7 Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.*





*Art. 9 Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:*

- a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;*
- b) îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane;*
- c) gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a peisajului, componentă de bază a patrimoniului natural și cultural și a resurselor naturale;*

Apoi, potrivit prevederilor art. 46 alin. 4 Legea nr. 350/2001 planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice a localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică. Însă această strategie nu poate face abstracție de interesele și drepturile particularilor care sunt afectați în exercitarea drepturilor patrimoniale.

Or, prin menținerea proprietății noastre în UTR Al, în condițiile admiterii plângerii prealabile a imobilelor învecinate, precum și a schimbării încadrării funcționale a imobilelor aflate în imediata proximitate prin concursul instanțelor de judecată, apreciem că exploatarea și exercițiul material al dreptului nostru de proprietate este afectat în substanța sa prin reglementările PUG, mergând până acolo încât să fie golit de conținut.

Sens în care, prin simpla menținere a acestor imobile în actuala încadrare funcțională se împiedică dezvoltarea economică și echilibrată a zonei, precum și configurarea unei zone omogene, fiind împiedicată, pe cale de consecință dezvoltarea integrată și prospectivă pe termen lung a municipiului.

Drept urmare, considerăm că menținerea terenurilor aflate în proprietatea subsemnatilor în actuala încadrare funcțională lezează atât interesele private ale subsemnatilor, cât și inclusiv interesul public.

Mai mult, menținerea imobilelor proprietatea subsemnatilor în UTR AL reprezintă o nesocotire a principiilor și liniilor directoare impuse de către Legea nr. 350/2001, motiv pentru care actul administrativ normativ criticat este nelegal parțial.

În acest sens, în cadrul jurisprudenței naționale<sup>1</sup> s-a apreciat că stabilirea unui regim juridic urbanistic al terenului de către autoritatea publică, care afectează în substanță dreptul de proprietate asupra bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs în patrimoniul proprietarilor, constituie un element de nelegalitate a actului administrativ, censurabil de instanța în temeiul art. 2 alin. 1 lit. n partea finală din Legea nr. 554/2004.

Învederam și faptul că documentațiile de urbanism pot fi revocate și modificate în parte, inclusiv prin intermediul unor hotărâri de consiliu local, sub rezerva motivării acestora de către autoritatea emitentă, aspect reținut de către Curtea de Apel Cluj prin minuta din data de 3.04.2015 prin care s-a arătat că necesitatea motivării acestor acte administrative trebuie realizată în concret deoarece doar în această modalitate se poate vorbi despre asigurarea unui „real acces al persoanelor la justiția de contencios administrativ pentru a se realiza un control de legalitate și oportunitate efectiv și concret asupra actelor administrației”.

<sup>1</sup> Decizia nr. 4018/2018 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, Secția a III-a de Contencios Administrativ și Fiscal

10





Nu în ultimul rand, amintim poziția Curții de Apel Cluj ce a statuat cu privire la limitarea dreptului de proprietate prin activitățile de amenajare urbanistică a teritoriului de către autoritățile locale, că acțiunile acestora inclusiv în măsură în care vizează oportunitatea acțiunilor de urbanizare pot fi cenzurate de către instanțele de judecată în ipoteza în care acestea sunt realizate cu exces de putere, iar încălcarea dreptului de proprietate private se circumscrie acestei noțiuni :

*“Potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Acesta cuprinde reglementări pe termen scurt inclusiv cu privire la: „(...)stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilanc) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație(d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice; (...)”iar pe termen mediu și lung, cu privire la, a) evoluția în perspectiva a localității(b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritorie) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană”.*

*Potrivit alin. 4 și 5 ale art. 46, planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică, iar prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acordă derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general. Din aceste dispoziții legale cât și din art. 3 și 5 din Legea 350/2001 rezultă că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe rază unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. Că atare analiză H.C.L. nr. 493/2014 sub aspectul schimbării destinației terenului reclamanților intimati presupune o analiză de oportunitate, iar aprecierea oportunității este atributul exclusiv al autorității locale. Oportunitatea nu poate fi cenzurată de către instanța de judecată decât în condițiile în care această s-a manifestat cu exces de putere. Așadar contrar celor indicate în 8 cererea de recurs în măsura existenței unui exces de putere și planul urbanistic general al unui municipiu că orice alt act administrativ cu caracter normativ poate fi anulat iar autoritatea poate fi obligată la adoptarea unui act administrativ modificator și prin care excesul de putere este înlăturat . Ori în speță excesul de putere este așa cum s-a indicat mai sus neechivoc și este manifestat prin încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților ,drept garantat de art. 44 din Constituție și de Protocolul nr. 1 din Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale”<sup>2</sup>.*

### 2.3. Raportat la respectarea dreptului de proprietate.

Nu în ultimul rand, subliniem și faptul că protecția dreptului de proprietate privată, sub toate componentele sale, reprezintă o garanție conferită particularilor atât prin intermediul actelor normative cu aplicabilitate la nivel intern, cât și prin intermediul actelor normative aplicate la nivel unional.

<sup>2</sup> Decizia nr. 4148/2018 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj.





Învăderăm că un eventual refuz de a modifica destinația terenului în discuție din UTR AL în UTR A impietează asupra dreptului de proprietate al subsemnaților, în condițiile în care livezile existente în zona au fost desființate, există un drum de acces privat ce asigură circulația la drumul principal, iar imobilele învecinate sunt construibile. Pe cale de consecință, subsemnaților ne este îngădit dreptul de a utiliza terenul cu încadrarea funcțională agricol constituind de *facto* o îngădire a dreptului nostru de proprietate.

Astfel, potrivit art. 44 alin.1 și 2 din Constituția României dreptul de proprietate este garantat și ocrotit de lege. Mai apoi, conform art. 1 din Protocolul 1 la Convenția EDO „*Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional*”.

În aceeași ordine de idei aducem în prim plan și faptul că referitor la gradul de protecție acordat proprietarilor, Curtea de la Strasbourg a însoțit facultatea de care dispun autoritățile publice de a reglementa folosința bunurilor de trei condiții. Prima este de ordin formal și consideră că orice ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor trebuie să decurgă din lege ori, cel puțin, să se bazeze pe lege. Cea de-a doua ține de motivul ingerinței, măsura respectivă trebuind justificată de interesul public. Referitor la ce-a de a treia, aceasta privește proporționalitatea atingerii dreptului fiecăruia la respectarea bunurilor sale, aceasta trebuind să menajeze „un just echilibru între exigențele interesului general al comunității și imperativele salvagădării drepturilor fundamentale ale individului”<sup>3</sup>.

Or, la o succintă analiză a prezentei situații se poate observa că respectivele condiții cristalizate de Curtea de la Strasbourg nu sunt incidente, neputându-se vorbi despre o necesitate a prevalenței interesului public și general, în condițiile în care schimbarea încadrării terenului a fost considerată oportună de către Mun. Cluj-Napoca în ceea ce privește imobilele din imediata vecinătate.

Similar, dispozițiile Codului Civil menționează expres faptul că proprietatea privată conferă titularului dreptul de a posedă, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, perpetuu și absolut potrivit art. 555.

Apoi, stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității administrativ-teritoriale în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. În aceeași ordine de idei, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în cauzele Sporong și Lonnroth împotriva Suediei și Antares Transport S.A. și Transroby SRL împotriva României că atât atingerea adusă respectării bunurilor, cât și abținerea de la acțiune trebuie să păstreze un just echilibru între cerințele interesului general al comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale ale individului. În mod special, trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit prin orice măsură care privează o persoană de proprietatea sa, instanța fiind datoare a verifica dacă, din cauza acțiunii sau inacțiunii statului, persoana în cauză a fost nevoită să suporte o sarcină disproporționată și excesivă.

<sup>3</sup> M. Duțu, Despre natura și regimul juridic al certificatului de urbanism, Revista Dreptul nr. 5/2018, pag. 111

12





Or, acest raport rezonabil nu există în ceea ce privește încadrarea funcțională a proprietății noastre în condițiile în care subsemnații nu beneficiem de atributele dreptului de proprietate din cauza încadrării și menținerii funcționale în mod artificial în UTR AI.

Așadar, în urmă analizei realizate în cadrul secțiunilor precedente rezultă că dreptul de proprietate al subsemnatilor este grav afectat în ipoteza menținerii încadrării imobilelor subsemnatilor în UTR AI, în condițiile în care zonificarea proprietăților învecinate este una de urbanizare, iar solicitarea subsemnatilor vizează doar modificarea încadrării funcționale în aceea cu destinație Agricolă- UTR A.

În acest context trebuie reliefat că subsemnaților li s-a creat o situație de discriminare raportat la faptul că celorlalți proprietari a imobilelor terenuri învecinate le-a fost acordată documentația de urbanism necesară în vederea realizării schimbării încadrării funcționale. Mai mult, în alte situații similare autoritățile competente au adoptat hotărâri de modificare PUG (HCL 328/22.09.2015) și au procedat la trecerea din categoria agricol în UTR LIU a unei suprafețe de 817.683 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Referitor la aspectele antementionate în cadrul jurisprudenței de specialitate<sup>4</sup> s-a statuat „instanța a apreciat că singura soluție viabilă este aceea de a modifica P.U.Z.- ul, în concordanță cu noile realități, cu ocazia elaborării noului P.U.G., și nicidecum aceea de a sista emiterea autorizațiilor de construire pentru case familiare dacă, bineînțeles, acestea respectă condițiile privind suprafața minimă, frontul minim la stradă, situația față de vecinătăți, etc. Prin urmare, refuzul administrației de a elibera reclamantului un certificat de urbanism în vederea construirii unei locuințe familiale, cu respectarea tuturor condițiilor tehnice prevăzute de legile și actele normative în vigoare – în aceleași condiții ca și ceilalți proprietari de terenuri din zona învecinată – doar pentru motive de ordin general, nu poate fi acceptat de instanță.

Din cadrul textelor legale antereferte în cuprinsul prezentei plângeri, rezultă că, prin procesul complex al activității de amenajare a teritoriului și urbanism, trebuie avute în vedere, în egală măsură, interesul indivizilor și a colectivității care folosește teritoriul.

Or, în condițiile în care proprietatea noastră este menținută în UTR AI, deși modificarea încadrării în UTR A a fost validată din punct de vedere a legalității și oportunității pentru imobile cu o situație faptică similară aflată în imediata vecinătate, în mod cert împieteează asupra exercitării dreptului nostru de proprietate.

În context, amintim și că, Curtea E.D.O. în cauza Arsenovici împotriva României a reținut că o ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor trebuie să fie legală. În mod special, în ceea ce privește prerogativa statelor de a reglementa folosința bunurilor, impune condiția ca acest drept să se exercite prin adoptarea unor „legi,, principiul legalității presupunând existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile. Curtea a mai apreciat că ingerința în dreptul de proprietate trebuie nu doar să urmărească un scop legitim conform interesului general, ci și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit, prin orice măsură aplicată de stat, inclusiv măsurile menite să reglementeze folosința bunurilor indivizilor. Este ceea ce exprimă noțiunea de „just echilibru,, care trebuie păstrat între cerințele interesului general al comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale individului.

<sup>4</sup> Tribunalul Sălaj, Sentința 1272/2009



Aceeași interpretare se poate regăsi și în cadrul jurisprudenței naționale<sup>5</sup>, statuându-se că, „instanța reține că stabilirea unui regim urbanistic al terenului din litigiu de către autoritatea publică care afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete, coroborat cu lipsa unor criterii clare, transparente și obiective care să stea la baza reglementării categoriei de folosință a parcelei în litigiu și în condițiile în care argumentele administrației care au stat la baza refuzului de a soluționa cererea reclamantului sunt infirmate prin probatoriul administrat, constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanță pe terenul art.2 alin.1 lit.n Legea nr. 554/2004,,

### 3. Concluzii.

Sumarizand toate aspectele expuse prin prezenta plângere prealabilă, solicităm revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 cu privire la încadrarea funcțională a terenurilor aflate în proprietatea subsemnatilor și schimbarea acestora prin includerea imobilelor în UTR A.

În drept: prevederile legale la care am făcut referire în cuprinsul prezentei.

#### Anexam:

- Imputernicire avocatală;
- Extrase CF;
- Decizia nr. 473/2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj;
- Extras RLU referitor la UTR AL și UTR A;
- Decizia nr. 997/CA/2019 pronunțată de Curtea de Apel Oradea;

Cluj-Napoca, 11 octombrie 2021

Antoni Iuliu-Ludovic, Laszlo Balas, Laszlo Verona, Pop-Buia Pavel, Pop Ioan-Florin, Pop Cristina Florina, Bob Tabita-Ștefania, Cipcigan Traian, Cosma Sorin; Farcas Felicia; Farcas Ana Camelia; Avram Ioan; Pinteș Simona; Moldovan Adrian; Cristurean Vasile; Porca Camelia; Georgiu Petru; Topală Vlad-Cătălin.

Prin MAXIM / Asociații, prin avocat Andrei MAXIM

<sup>5</sup> Tribunalul Cluj, Sentința civilă nr. 3788/2018





Forma de exercitare a profesiei  
Maxim SCPA  
Societate civila profesionala de avocați

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
Nr. 313/11.10.2021

Domnul/doamna avocat **Andrei MAXIM, Raluca MAXIM, Lorena ZBRANCA** din cadrul **Maxim SCPA**, doamna avocat **Andreea Talida ARDELEAN** și domnul avocat **Alexandru FILIP** din Baroul Cluj se împuternicesc de către clienții **Antoni Iuliu-Ludovic, Laszlo Balas, Laszlo Verona, Pop-Buia Pavel, Pop Ioan-Florin, Pop Cristina Florina, Bob Tabita-Ștefania, Cipcigan Traian, Cosma Sorin; Farcas Felician; Avram Ioan; Pinte Simona; Moldovan Adrian; Cristurean Vasile; Porca Camelia; Georgi Petru; Topală Vlad Cătălin**, în baza contractului de asistență juridică să exercite următoarele activități:

- Redactare, semnare și depunere/comunicarea plângere prelabila având ca obiect revocare parțială prevederi HCL 493/2014 (PUG Municipiului Cluj-Napoca), precum și a tuturor actelor procedurale și procesuale ce se impun;
- Asistență și reprezentare în fața Municipiului Cluj-Napoca, Consiliului Local Cluj-Napoca, Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
- Ridicare, semnare și depunere acte;
- Transmitere și recepționare corespondență în numele clientului;

Cluj-Napoca, Data 11.10.2021

CLIENT/REPREZENTANT, \*

.....  
(semnătura)

**Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea**

Maxim SCPA, societate civila profesionala de avocați, prin avocat,

**ANDREI MAXIM**



15

Nr. 159566 din 06.10.2008

## Certificat de urbanism

Nr. 4420 din 06.10.2008

Ca urmare a cererii adresate de CIPCIGAN TRAIAN cu domiciliul în Cluj Napoca  
telefon / fax \_\_\_\_\_ e.mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 159566 din 12.09.2008.  
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de  
construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

### Certifică:

Pentru imobilul – teren și construcții - situat în Cluj Napoca str. Valea Fânateilor  
F. Nr., Nr. Carte Funciară 165610/A, 165610, 165609, 165608, 165607, 165606 Cluj Napoca.  
Nr. cadastral al parcelei 11377/21, 11377/20, 11377/19, 11377/18, 11377/17, 11377/16 sau  
identificat prin 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.

#### 1. REGIMUL JURIDIC.

Teren situat în extravilanul municipiului Cluj-Napoca.  
Teren în proprietate privată.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC.

FOLOSINȚA ACTUALĂ: arător

DESTINAȚIA ZONEI: se menține

UTILIZĂRI ADMISE: conform Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.

UTILIZĂRI INTERZISE: conform Legii nr. 18/1991, a fondului funciar, republicată.

#### 3. REGIMUL TEHNIC.

Zonă fără rețele tehnico-edilitare.

S = 3037 mp.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru  
operațiuni notariale.

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

16



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

PRIMAR  
Emil Bog  
DIRECTOR URBANISM  
Corina Ciuban



SECRETAR  
Aurora Tarmure

ŞEF SERVICIU URBANISM  
Eugeniu Horodnic

Achitat taxa de 30,37 lei, conform chitanței nr. 445252 din 12.09.2008.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_.

Redactat: ing. S Leoca

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

**SE PRELUNGESTE 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

DIRECTOR URBANISM

ŞEF SERVICIU URBANISM



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

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

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

Redactat: \_\_\_\_\_

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

TRAPEZ L-34-48-C-b-1-III

JUDETUL CLUJ NAPOCA  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
Nr. 4420 din 06 OCT 2008  
Arhitect s. [Signature]



AGENCIJA NATIONALA DE CADASTRU  
SI PUBLIICITATE TERENI SI CLASIFICARE

Fișă de cadastru  
Nr. de teren 346 04.012004

Intocmit

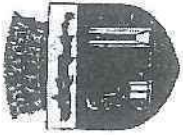
Proprietar  
BOTA ELENA  
ISZLAI MARIA MAGDOLNA  
ISZLAI ENIKO

PENTRU CONFORMITATE  
CU ORIGINALUL

CONFORM CU  
ORIGINALUL

18





MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Codul de inregistrare fiscala 4305857  
CLUJ-NAPOCA, Str. Moşilor nr. 3  
Telefon 0264-596030

CHITANTA

Seria si nr. chitanta MCJ 445252 / 12.09.2008

Conform actului: /

NR. DE ROL NOMINAL UNIC		CIPCIGAN TRAIAN CLUJ-NAPOCA					
CNP/ Cod de inreg.							
Denumirea creantei bugetului local	Cod	Sume Incasate				-lei-	
		Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati	Bonificatie	Total
CERTIFICAT URBANISM	216	30.37	0	0	0	0	30.37

Treizeci LEI 37 Bani

Alexandru Iliés  
(prenumele si numele)

(semnatura)





Director: ...  
Data: ...

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ**  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciară cu nr. 165610 / A

Comuna/ Oras/ Municipiul: **CLUJ-APUCA**  
**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. Cad.	Descrierea mobilului	Suprafata mp	Observatii
1.	11377/21	Arator la Gela	595	

**B. Partea a II-a**

Înscrieri privitoare la proprietate

Nr.crt.	Observatii
1. 2	Cu nr. 11827/2007 c.f. cu titlu de drept cumparare , bun comun in favoarea ; CIPCIGAN TRAIAN CAS. CIPCIGAN DORINA MONICA

**C. Partea a III- a**

Înscrieri privitoare la sarcini

Nr.crt.	Observatii
	Nu sunt sarcini

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare .....  
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.  
S-a achitat tariful DE 20 LEI PRIN CHIT. 0035248 /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.773.

REFERENT  
BANDI KIS ANA



**CONFORM CU ORIGINALUL**

20





**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ**  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
 pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 165610 Comuna/ Oraș/ Municipiul: CLUJ NAPOCA

Nr.crt.	Nr. Cad.	Descrierea imobilului	Suprafata imp	Observatii
1.	11377/20	Arator la Gela		

B. Partea a II-a		Observatii
Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	
1 2	Cu nr. 11827/2007 c.f. cu titlu de drept cumparare , bun comun in favoarea ; CIPCIGAN TRAIAN CAS. CIPCIGAN DORINA MONICA	

C. Partea a III- a		Observatii
Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	
	Nu sunt sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, pastrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare .....  
 și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.  
 S-a achitat tariful DE 20 LEI PRIN CHIT. 0035247 /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.773.

REFERENT  
 BANDI KIS ANA





Denar nr. 1078/05.09.08  
DATA ELIB. 09.09.2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ  
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
pentru  
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 165609 Comuna/ Oraș/ Municipiul: CLUJ NAPOCA

A. Partea I-a				
Nr.crt.	Nr. CAD.	Descrierea imobilului	Suprafata mp	Observatii
1.	11377/19	Arator la Gela	504	

B. Partea a II-a		
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1 2	Cu nr. 11827/2007 c.f. cu titlu de drept cumparare, bun comun in favoarea : CIPRIGAN TRAIAN cas. CIPCIGAN DORINA MONICA	

C. Partea a III-a		
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde intru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare .....  
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.  
S-a achitat tariful DE 20 LEI PRIN CHIT. 0035243 /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.773.

REFERENT  
BANDI KIS ANA



CONFORM CU ORIGINALUL





De înregistrat în  
Registrul Funciar

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

EXTRAS DE CARTE FUNCIOARA  
pentru  
INFORMARE

Cartea funcioara cu nr 186608

Comuna/Oras/Municipiu Cluj-Napoca

Nr.crt.	Nr. cadastral	A. Partea I-a	
		Descrierea imobilului	Suprafata m <sup>2</sup>
1	11377/18	Arator la Gela	504

Nr.crt.	B. Partea a II-a	
	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	CIPCIGAN TRAIAN cas cu CIPCIGAN DORINA MONICA - cumparare, Acti nr .757/2007 - incheiere nr 11827/2007	
2		

Nr.crt.	C. Partea a III- a	
	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funcioara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funcioara poate fi utilizat, conform cererii, la informare .....  
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.  
S-a achitat tariful DE 20 LEI PRIN CHIT. 0036244 /2008 pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr.773.

REFERENT  
BANDI KIS ANA



23



Dos Nr  
107854/05-09-2008  
10.09.2009

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ

pentru  
informare

Cartea funciară cu nr. 165607

Comuna/ Oraş/ Municipiu CLUJ NAPOCA

A. Partea I-a				
Nr.crt.	Nr.cad	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1.	11377/17	arator la Gela	505	

B. Partea a II-a				
Nr.crt.		Înscrieri privitoare la proprietate		Observatii
1 2		intrat cu 11827/2007 parcelare si v-c , drept proprietate cumparare bun comun in fav CIPCIGAN TRAIAN cas cu CIPCIGAN DORINA MONICA		

C. Partea a III- a				
Nr.crt.		Înscrieri privitoare la sarcini		Observatii
		Nu sunt		

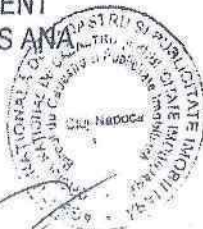
rtific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare .....

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful DE 20 LEI PRIN CHIT. 0035245 /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.773.

REFERENT  
BANDI KIS ANA



CONFORM CU  
ORIGINALUL

25



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE MOBILIARA GIUJNEA DOCA

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
 pentru  
 INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 185806

Municipiul Cluj

Nr.crt.	Nr.cad.	A. Partea I-a Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
1.	11377/16	Arator la Gela	515	

Nr.crt.	B. Partea a II-a Înscrisi privitoare la proprietate	Observatii
1.	Cipcigan Traian csa. Cu Cipcigan Dorina Monica Cumparare, bun comun, act. Nr. 757/2007 Inch. nr. 11827/2007 c.f.	
2.		

Nr.crt.	C. Partea a III-a Înscrisi privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt sarcini	

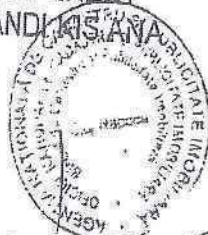
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare .....

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful DE 20 LEI PRIN CHIT. 0035246 /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.773.

REFERENT  
 BANDIȘ ANA



*[Handwritten signature]*

CONFORM CU  
 ORIGINALUL



JUDETUL: CLUJ  
 TERITORIUL ADMINISTRATIV: CLUJ-NAPOCA  
 COD SIRUTA: 59795  
 ADRESA IMOBILIULUI: LA SELA  
 NR. 1 B. S. 150 PISTIRY  
 DE PROPRIETATE: 1032/1 - 1032/29

CLUJ  
 PLAN DE AMPLASAMENT DE CONSTRUCȚIE  
 ADRESA PROPRIETARILUI: ISZLAI MARIA MAGDOLENA  
 LOCALITATEA: CLUJ-NAPOCA, STR. OASULUI NR. 89  
 JUDETUL: CLUJ

AGENZIA NATIONALA INCALZIRII SI RACII  
 SI TERMOIZOLATIEI SCARP. INCALZIRII  
 SI RACII  
 VERIFICAT SI ESTAMPAT DE  
 3/6  
 10/01/2006

CORPULUI DE PROPRIETATE

CONFORM CU  
 ORIGINALUL



Parcela	Suprafata (m²)	Partea	Stare
1	528.850	Nord-Sud	Estiv
2	528.850	Nord-Sud	Estiv
3	528.850	Nord-Sud	Estiv
4	528.850	Nord-Sud	Estiv
5	528.850	Nord-Sud	Estiv
6	528.850	Nord-Sud	Estiv
7	528.850	Nord-Sud	Estiv
8	528.850	Nord-Sud	Estiv
9	528.850	Nord-Sud	Estiv
10	528.850	Nord-Sud	Estiv
11	528.850	Nord-Sud	Estiv
12	528.850	Nord-Sud	Estiv
13	528.850	Nord-Sud	Estiv
14	528.850	Nord-Sud	Estiv
15	528.850	Nord-Sud	Estiv
16	528.850	Nord-Sud	Estiv
17	528.850	Nord-Sud	Estiv
18	528.850	Nord-Sud	Estiv
19	528.850	Nord-Sud	Estiv
20	528.850	Nord-Sud	Estiv
21	528.850	Nord-Sud	Estiv
22	528.850	Nord-Sud	Estiv
23	528.850	Nord-Sud	Estiv
24	528.850	Nord-Sud	Estiv
25	528.850	Nord-Sud	Estiv
26	528.850	Nord-Sud	Estiv
27	528.850	Nord-Sud	Estiv
28	528.850	Nord-Sud	Estiv
29	528.850	Nord-Sud	Estiv
30	528.850	Nord-Sud	Estiv
31	528.850	Nord-Sud	Estiv
32	528.850	Nord-Sud	Estiv
33	528.850	Nord-Sud	Estiv
34	528.850	Nord-Sud	Estiv
35	528.850	Nord-Sud	Estiv
36	528.850	Nord-Sud	Estiv
37	528.850	Nord-Sud	Estiv
38	528.850	Nord-Sud	Estiv
39	528.850	Nord-Sud	Estiv
40	528.850	Nord-Sud	Estiv
41	528.850	Nord-Sud	Estiv
42	528.850	Nord-Sud	Estiv
43	528.850	Nord-Sud	Estiv
44	528.850	Nord-Sud	Estiv
45	528.850	Nord-Sud	Estiv
46	528.850	Nord-Sud	Estiv
47	528.850	Nord-Sud	Estiv
48	528.850	Nord-Sud	Estiv
49	528.850	Nord-Sud	Estiv
50	528.850	Nord-Sud	Estiv
51	528.850	Nord-Sud	Estiv
52	528.850	Nord-Sud	Estiv
53	528.850	Nord-Sud	Estiv
54	528.850	Nord-Sud	Estiv
55	528.850	Nord-Sud	Estiv
56	528.850	Nord-Sud	Estiv
57	528.850	Nord-Sud	Estiv
58	528.850	Nord-Sud	Estiv

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70  
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975  
 EXECUTANT



ROMÂNIA

Județul CLUJ

Primăria Municipiului Cluj - Napoca, strada Măjilor nr. 3, tel: 0264/59.60.30 int. 4330  
Email: codrut.cioclu@primariaclujnapoca.ro

Direcția Generală de Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. 466097/431 din 04.10.2018

Nr. registru intern: .....

### CERTIFICAT DE ÎNCADRARE TEREN INTRAVILAN

Se certifica prin prezenta că imobilul înscris în C.F nr. 303747 Cluj - Napoca cu nr. Cadastral 11377/27, aflat în proprietatea lui Georgiu Petru și Neag Dana Semida, este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a planului de situație alături de inventarul de coordonate întocmit de către ing. Bondrea Mircea Vasile.

S-a eliberat prezentul certificat în cererea dlui. Dlui Georgiu Petru, cu domiciliul în Statele Unite Ale Americii, pentru stabilirea încadrării terenului.

- Prezenta adeverință a-a eliberat pentru Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
- Zona de impozitare fiscală "D", conform H.C.L. nr. 715/2000 și H.C.L. nr. 269/2003
- Achitat suma de 5,0 lei cu chitanța nr. 2782180 din 04.10.2018



SEF SERVICIU,  
Sanda Spiroiu

Inspector Radu Cioclu  
Red: 3 ex

**Notă:** 1. Cu o copie a acestei adrese aveți obligația ca în termen de 30 de zile să vă prezentați la Direcția de Impozite și Taxe locale din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în vederea înregistrării adresei imobilului în evidențele fiscale.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

27



Nr dos 44051/2007

Eliberat

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ - NAPOCA**  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciară cu nr. 165602/A

a localității CLUJ-NAPOCA

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr.cad.	Descrierea imobilului	Suprafața In mp	Observații
1.	11377/10	Arător la Gela	690	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observații
3. 4.	AVRAM IOAN cas. cu AVRAM DOMNICA - cumparare, bun comun, act 2522/18.06.2007 - Incheierea nr. 44051/2007	

**C. Partea a III-a**

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

Se achită taxă de ... lei prin chitanța nr TAXA DOS 44051 /2007 ... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 11P7EXI

Asistent – registrator ,

MARIA MOLDOVAN

MOLDOVAN MARIA  
asistent registrator

CONFORM CU  
ORIGINALUL

8



**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ - NAPOCA**  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIOARA**  
 pentru  
**INFORMARE**

Cartea funcioara cu nr. 165618

a localitatii CLUJ-NAPOCA

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr.cad.	Descrierea imobilului	Suprafata In mp	Observatii
1.	11377/29	Arator la Gela	1580	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
25. 26.	AVRAM IOAN cas. cu AVRAM DOMNICA – asupra cotei de 1/28 parte din imobil, - cumparare, bun comun, act. 2522/2007-v-c - Incheierea nr. 44051/2007	

**C. Partea a III-a**

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funcioara originala, pastrata de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funcioara poate fi utilizat, conform cererii, la .....

si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.  
 S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr TAXA DOS.44051 /2007..., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 11P7EXI

Asistent – registrator ,

MARIA MOLDOVAN

MOLDOVAN MARIA  
 asistent registrator

CONFORM CU  
 ORIGINALUL



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

Dosarul nr. 206721 / 06-10-2020

**INCHEIERE Nr. 206721**

**Registrator:** MARIANA- OLIMPIA ȘUMĂLAN

**Asistent:** ADRIAN PÎRVU-BRAICA

Asupra cererii introduse de PINTEA SIMONA domiciliat în Loc. Cluj-Napoca, Str. Paris, Nr. 4446, Ap. 4, Jud. Cluj privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:  
 -Act Notarial nr.101/06-10-2020 emis de Lupea Mariana;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr.200049705/06-10-2020 în suma de 60  
 pentru serviciul având codul 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 11377/1, înscris în cartea funciara 303717 UAT Cluj-Napoca având proprietarii: NISTOR MARGARETA în cota de 1/2 de sub B.1, MOLDOVAN ADRIAN CRISTIAN în cota de 1/2 de sub B.2;

- se intabulează dreptul de PROPRIETATE moștenire mod dobândire succesiune în cota de 1/2 asupra A.1 în favoarea PINTEA SIMONA, bun propriu, sub B.3 din cartea funciara 303717 UAT Cluj-Napoca;

**Prezența se va comunica părților:**

PINTEA SIMONA, prin notar public Lupea Mariana

LUPEA MARIANA

PRIMĂRIA CLUJ NAPOCA, DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE, PIAȚA UNIRII NR 1

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

14-10-2020

Registrator,

MARIANA- OLIMPIA ȘUMĂLAN

Mariana-

Semnat digital de

Mariana-Olimpia

Olimpia

Data: 2020.10.14

Sumalan

11-11-18-103'00'

Asistent Registrator,

ADRIAN PÎRVU-BRAICA

(parața și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CONFORM CU ORIGINALUL

30





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 274093 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Extravilan

**Adresa:** Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	274093	295	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>131949 / 26/11/2010</b>	
Act Notarial nr. 1935, din 25/11/2010 emis de BNP POP SERGIU MIRCEA (act administrativ nr. 120483/28-10-2010 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 274093 a imobilului cu numarul cadastral 274093/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11377/13 (identificator electronic 273649) in scris in cartea funciara 165603 (identificator electronic 273649);
	A1
<b>29756 / 17/03/2011</b>	
Act Notarial nr. 1935, din 25/11/2010 emis de BNP POP SERGIU;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) FARCAȘ FELICIAN ȘI SOȚIA
	2) FARCAȘ ANA-CAMELIA, bun comun
	A1
<b>136394 / 18/08/2015</b>	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege
	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

CONFORM CU ORIGINALUL

31

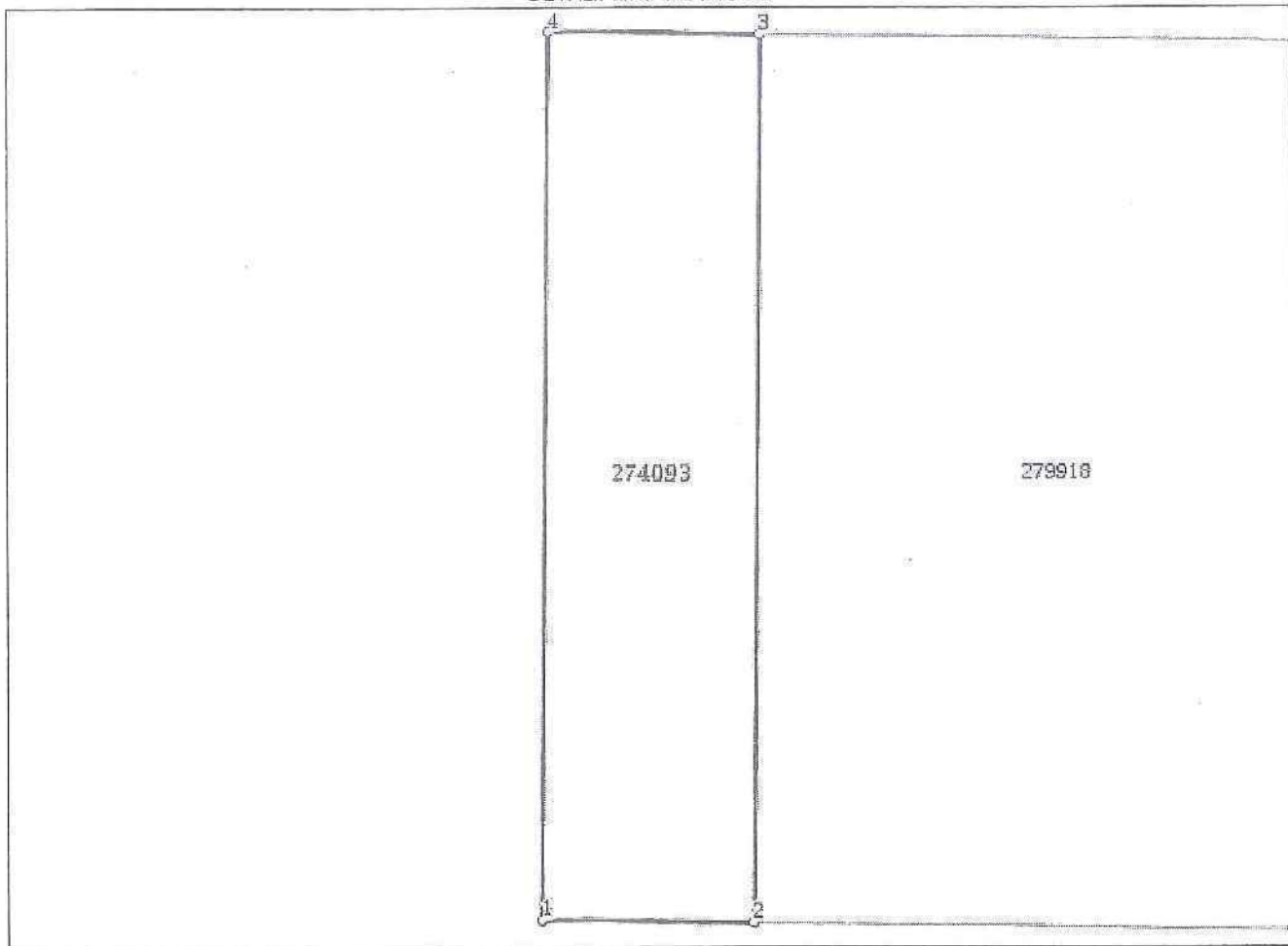
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
274093	295	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	295	-	-	-	-

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.418
2	3	35.078
3	4	8.41
4	1	35.08

\*\* 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.

Originalul  
32



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

07/05/2021, 09:00

CONFIRM CU  
ORIGINALUL

SS



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

Nr. cerere	101603
Ziua	07
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare  
100104033382



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 274093 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	274093	295	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>131949 / 26/11/2010</b> Act Notarial nr. 1935, din 25/11/2010 emis de BNP POP SERGIU MIRCEA (act administrativ nr. 120483/28-10-2010 emis de OCPI CLUJ);	
B1 Se înființează cartea funciara 274093 a imobilului cu numărul cadastral 274093/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 11377/13 (identificator electronic 273649) înscris în cartea funciara 165603 (identificator electronic 273649);	A1
<b>29756 / 17/03/2011</b> Act Notarial nr. 1935, din 25/11/2010 emis de BNP POP SERGIU;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și partaj, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) FARCAȘ FELICIAN ȘI SOȚIA 2) FARCAȘ ANA-CAMELIA, bun comun	A1
<b>136394 / 18/08/2015</b> Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;	
B7 Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CONFORM CU  
ORIGINALUL

39



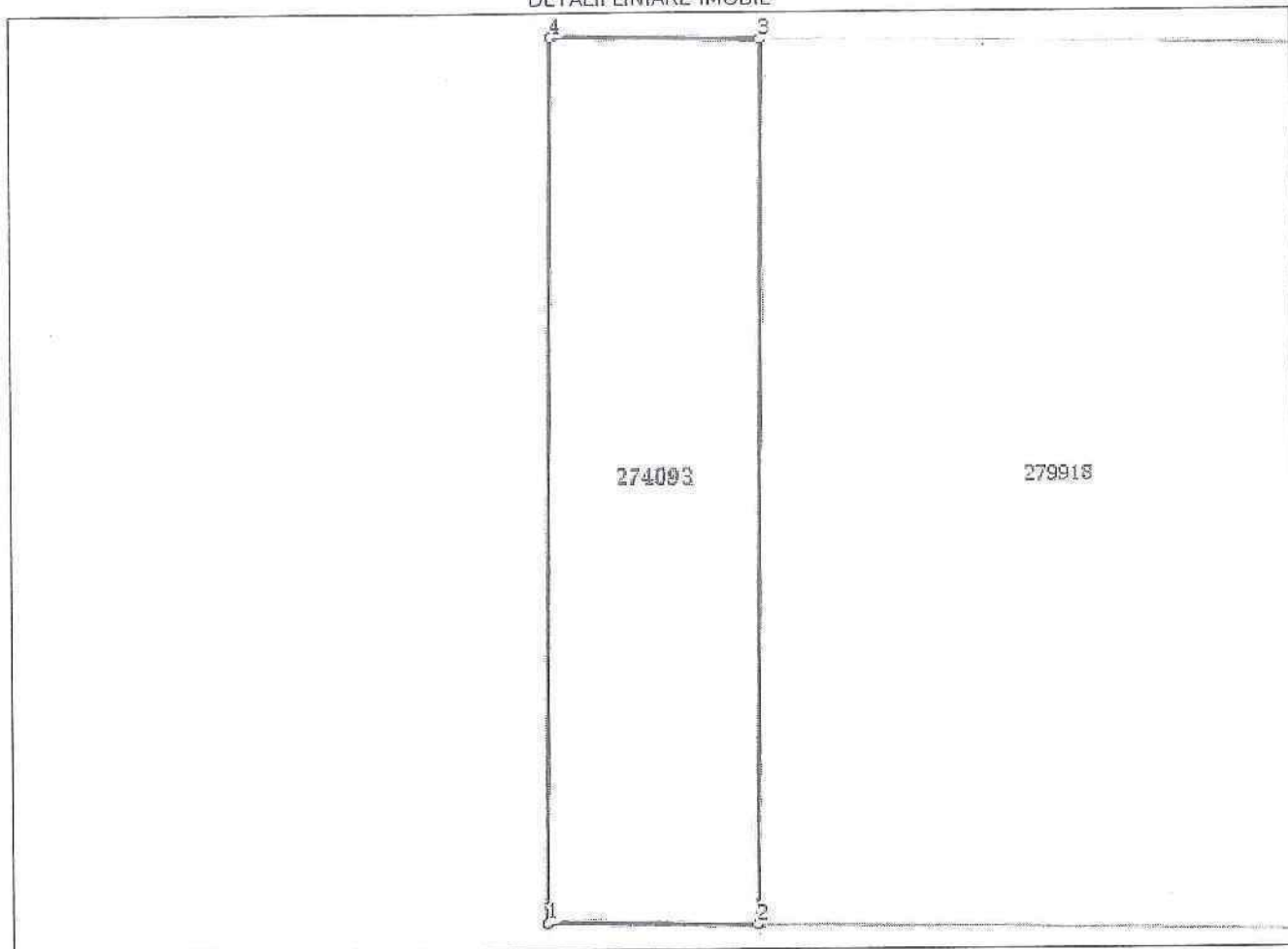
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
274093	295	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	295	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.418
2	3	35.078
3	4	8.41
4	1	35.08

\*\* 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

35

Extrasul de Carte Funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din Cartea Funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

07/05/2021, 09:00



36



Nr. cerere	101680
Ziua	07
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare  
100104035104



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 303748 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Necunoscut

Nr. CF vechi:165602

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 11377/12	590	Arător la Gela

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>54891 / 09/05/2008</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1796/2008 emis de BNP Cosma Laura;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	
1) <b>FĂRCAȘ FELICIAN</b> , și soția	
2) <b>FĂRCAȘ ANA-CAMELIA</b> , bun comun	
<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 165602)</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

CONFIRM CU ORIGINALUL



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 11377/12	590	Arător la Gela

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	590	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2021, 09:30



38





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

DOSAR nr. 115369 / anul 2011

COMUNICAREA INCHIEIERII

Nr. 115369 din data de 20 SEP. 2011

Catre BNP Pop Sergiu Mircea pentru LASZLO VERONA, LASZLO BALAS, comunicare la sediul BCPI CLUJ-NAPOCA,  
str. .... nr. .... bl. .... sc. .... et. .... ap. ....  
localitatea ...., judetul ...., va comunicam, alaturat, incheierea  
nr. 115369, data de 07-10-2011, de catre O.C.P.I. CLUJ

REGISTRATOR,  
GABRIELA BUTNARU

ASISTENT REGISTRATOR,  
SYLVIA CRACIUN

- chitanța BNP nr. 7038955/05-10-2011 în suma de 60 RON,  
pentru serviciul cu codul: 222,  
- fiind îndeplinite prevederile art. 48 din Legea 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare,  
actualizată
- față de prevederile art. 24, alin 1, 2, 3 din Ordinul Directorului General ANCP 634/2006, pentru  
aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în  
vederea înscrierii în cartea funciară, actualizat

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 274092, inscris in cartea funciara 274092 / UAT Cluj-Napoca avand  
proprietarii: Laszlo Balas și Soția, Laszlo Verona in cota de 1/1 de sub B.6;
- imobilul cu nr. cadastral 11377/14, inscris in cartea funciara 276600 (provenita din cartea funciara  
de pe hartie cu numarul 165604) / UAT Cluj-Napoca avand proprietarii: Laszlo Balas, Laszlo Verona  
in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se infiinteaza cartea funciara 279918 a imobilului cu numarul cadastral 279918/Cluj-Napoca,  
rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:  
-nr.cad.11377/14 (id electronic 276600) din cf.165604 (id electronic 276600) care se sisteaza;  
-nr.cad.274092 din cf.274092 care se sisteaza; sub B/1 din cartea funciara 279918 UAT Cluj-  
Napoca;
- se radiază notările de sub B5 și B6 sub B/7 din cartea funciara 279918 UAT Cluj-Napoca;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumpărare, partaj și comasare mod dobândire Conventie  
in cota de 1/1 de sub B.2, B.4 asupra A1 in favoarea : **LASZLO VERONA și soțul, LASZLO BALAS  
bun comun**, sub B/8 din cartea funciara 279918 UAT Cluj-Napoca;

Prezenta se va comunica partilor:

BNP Pop Sergiu Mircea pentru LASZLO VERONA, LASZLO BALAS, comunicare la sediul BCPI CLUJ-NAPOCA,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca / judecatoria in circumscriptia careia se





Fil. carte	115369
Ziua	07
Luna	10
Anul	2011

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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

#### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 279918  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj Napoca

#### TEREN extravilan

Adresa:

No. inregistrat (gr. Masuratura)	Suprafata (mp)	Observatii / Remarca
A1 279918	Din acte: 885; Masurata: 885	

#### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 279918  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj Napoca

Inscripii privilegiate la proprietate	Observatii / Remarca
145369 / 07.10.2011 Act act notarial, 1575, 05.10.2011, emis de BNP POP SERGIU MIRCEA, act administrativ nr. 60473.30-05-2011 emis de OCPI CLUJ;	
1 Se inainteaza cartea funciara 279918 a imobilului cu numarul cadastral 279918/ Cluj-Napoca, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: -incad.11377714 (id electronic 276600) din ct.165604 (id electronic 276600) care se sisteaza; -incad.274092 din ct.274092 care se sisteaza;	A1
Act act notarial, 1575, 05.10.2011, emis de BNP POP SERGIU MIRCEA, act administrativ nr. 60473.30-05-2011 emis de OCPI CLUJ;	
8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, parta și comasare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1 <b>LASZLO VERONA și sotul</b>	
2 <b>LASZLO BALAS bun comun</b>	

#### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 279918  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj Napoca

Inscripii privilegiate la sarcini

NU SUNT

30



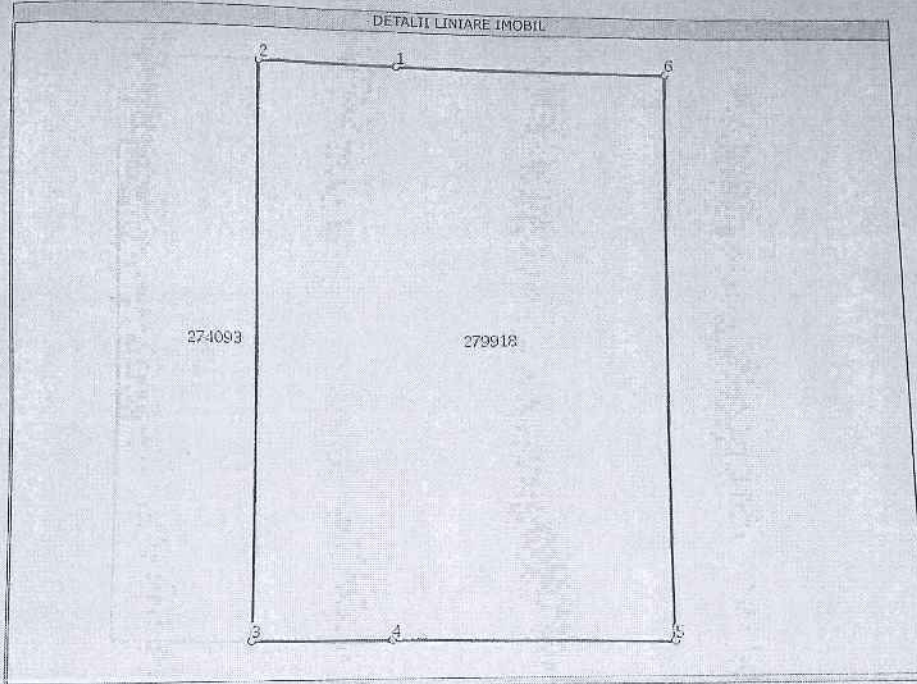
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 279918  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

teren extravilan  
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
279918	885	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Subaviz	Suprafata (mp)	Nr. tabla	Nr. baketa	Nr. topografie	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	885	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8
2	3	35
3	4	8
4	5	17
5	6	35
6	1	17

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

CONFORM CU ORIGINALUL

51



...prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala,  
...de acest birou.  
...extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.  
...chitat tariful de 60 RON, chitanta BNP nr. 7038955/05-10-2011, pentru serviciul de publicitate  
...mobiliara 222.

**Asistent - registrator,  
SILVIA CRACIUN**

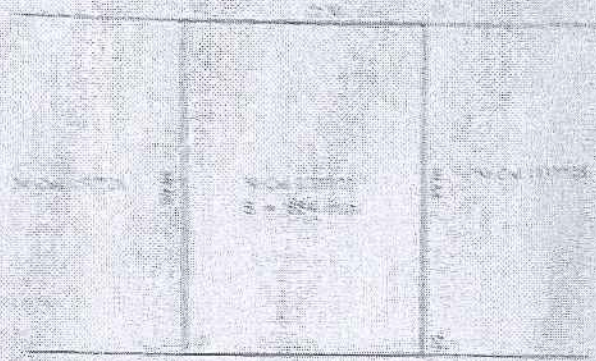


CONFIRM  
ORIGINALUL

32



PLAN DE MONTAJ  
1987-1988



PUNCTE DE CONTER

NUMAR	CONTER	UNITATE
1	...	...
2	...	...
3	...	...
4	...	...
5	...	...

S = 684 mp.



INTOCMITING BONDREA Mircea Vasile

53

CONFORM CU ORIGINALUL



STATIUNEA DE CERCETARE-DEZVOLTARE  
PENTRU POMICULTURĂ CLUJ

Str. Horticultorilor Nr. 5, Cluj-Napoca

Tel. 0364/101570; Fax 0364/101572

Nr. 11224/13.09.2012

Către,

### Asociația Dealul Morii Cluj-Napoca

În urma solicitării asociației dvs., vă prezentăm rezultatele evaluării din punct de vedere tehnic și fitosanitar al livezii de cireș situate pe suprafața de teren aflată în proprietatea membrilor asociației.

#### Evaluarea tehnologică a plantației

Plantația de cireș vizată are o vârstă, socotită după dimensiunea coroanei pomilor și grosimea trunchiului de peste 20-25 ani. Plantația a fost înființată pe sistem semiintensiv cu distanțe de plantare de șase metri între rânduri și patru metri între pomi pe rând. Durata de exploatare din punct de vedere al rentabilității economice al unei plantații de cireș plantat în sistem semiintensiv este de maxim 25 de ani în condițiile unei întrețineri optime.

În cazul de față este evident că livada nu a mai fost lucrată de peste 10 ani. O parte din pomi sunt uscați în totalitate iar majoritatea pomilor au una sau mai multe șarpante uscate. (Foto nr 1), semn că pomii au intrat în declin fiziologic. Totodată este evidentă și prezența numeroaselor goluri. (Foto nr 2) Lipsa tăierilor de formare și normare pe o perioadă îndelungată a imprimat o talie foarte mare chiar și pentru această specie. Șarpantele de la bază sunt în marea lor majoritate uscate, zona productivă este serios diminuată și se află în treimea superioară a coroanei sau spre periferia acesteia din cauza degarnisirii ramurilor de schelet și a ramurilor de ordinul II și III. (Foto nr 3) Această situație duce la diminuarea considerabilă a potențialului productiv al pomilor, iar înălțimea mare a pomilor ridică probleme la lucrările specifice de întreținere în perspectiva menținerii în producție a livezii. Intervențiile de tăiere în timpul repausului vegetativ cât și manopera de recoltare a fructelor sunt foarte dificile chiar riscante

54





de dezbinare a pomilor sau de detaşare a şarpantelor din coroană. Totodată există şi riscul de rupere a şarpantelor aparent sănătoase în momentul executării lucrărilor de tăieri sau în timpul recoltării fructelor ceea ce poate provoca grave accidente de muncă. Prezenţa masei lemnoase uscate din coroana pomilor este o sursă de incendiu care poate fi provocată în urma descărcărilor electrice şi a secetei deosebit de severe al anului în curs.

Lipsa lucrărilor solului a favorizat supravieţuirea şi dezvoltarea dăunătorului numit viermele cireşelor (*Rhagoletis cerasi*) care provoacă viermănoşirea fructelor. Datorită situaţiei livezii în apropierea unor case realizarea tratamentelor fitosanitare este de evitat datorită driftei inevitabile a soluţiei de pesticide. Tratamentele fitosanitare cum bine se ştie indiferent de toxicitatea pesticidelor utilizate provoacă un grad de poluare a mediului care într-o zonă agricolă este de acceptat dar într-o zonă cu locuinţe trebuie de evitat în totalitate. Astfel situaţia fitosanitară a livezii se va degrada până la uscarea în totalitate a pomilor.

Momentan livada este o sursă de infecţie a zonelor pomicole adiacente municipiului Cluj-Napoca, datorită unui complex de boli şi dăunători a căror control fitosanitar nu se poate realiza datorită lipsei de utilaje, a pesticidelor, a personalului calificat şi imposibilităţii de folosire a pesticidelor destinate agriculturii în zona urbană. Totodată o livadă nu poate fi confundată cu un parc sau o pădure datorită necesităţii aplicării de tratamente chimice care degradează mediul înconjurător. În lipsa unui minim de tratamente fitosanitare o livadă este condamnată la o degradare lentă şi sigură urmată de uscarea pomilor.

Director

Dr. Ing. HARSAN Eugenia

Inginer Şef.

Dr. ing. SOMSAI A. Peter

Specialist în pomicultură,

Ing. BOZDOG Calin

boli  
entă.  
re au  
entul  
te de  
ilinta  
ale, u

7. 81  
nenul

46



ROMANIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL  
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2017:050.000473  
Dosar nr. 4293/117/2015

DECIZIA CIVILĂ NR. 473/2017  
Ședința publică de la 02 Martie 2017

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: MONICA DIACONESCU  
JUDECĂTOR: ALEXANDRINA AMALIA MARIN  
JUDECĂTOR: BOGDAN GEORGE ZDRENGHEA  
GREFIER: IULIU TRAIAN CRIȘAN



Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de reclamantii PETRIC SORIN CALIN, PETRIC NATALIA MIHAELA, VĂDAN GHEORGHE HORATIU, NAGY FERENC, PRUNEAN SILVIA, SZASZ ISTVAN, LUCACIU BODOR EMIL VASILE, KRIZBAI EMERIC ROBERT, KRIZBAI ANDREEA ROXANA, CHICIUDEAN IACOB, CHICIUDEAN ANA, SZASZ (MANASES) ANDREA KRISZTINA, LUCACIU BODOR ANDREA, VĂDAN CRINA NICOLETA, PETRIC NATALIA MIHAELA ÎN CALITATE DE MANDATAR A RECLAMANTILOR împotriva sentinței civile nr. 2649/2016 pronunțată în dosarul nr. 4293/117/2015 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/20114.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință după care, se constată că mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 23 Februarie 2017, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

La data de 01 Martie 2017 au fost depuse concluzii scrise de către recurenți.

### CURTEA

Prin sentința civilă nr. 2649/28.09.2016 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4293/117/2015, a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii PETRIC SORIN CALIN, PETRIC NATALIA MIHAELA, VĂDAN GHEORGHE HORATIU, NAGY FERENC, PRUNEAN SILVIA, SZASZ ISTVAN, LUCACIU BODOR EMIL VASILE, KRIZBAI EMERIC ROBERT, KRIZBAI ANDREEA ROXANA, CHICIUDEAN IACOB, CHICIUDEAN ANA, SZASZ (MANASES) ANDREA KRISZTINA, LUCACIU BODOR ANDREA, VĂDAN CRINA NICOLETA, toți reclamantii prin mandatar PETRIC NATALIA MIHAELA în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ca neîntemeiată. Nu s-au acordat cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe au declarat recurs reclamantii PETRIC SORIN CALIN, PETRIC NATALIA MIHAELA, VĂDAN GHEORGHE HORATIU, VĂDAN CRINA NICOLETA, NAGY FERENC, PRUNEAN SILVIA, SZASZ ISTVAN, SZASZ (MANASES) ANDREA KRISZTINA, LUCACIU BODOR EMIL VASILE, LUCACIU BODOR ANDREA, KRIZBAI EMERIC ROBERT, KRIZBAI ANDREEA ROXANA, CHICIUDEAN IACOB, CHICIUDEAN ANA, în temeiul art. 483 și urm., art. 488 alin 1), pct. 8, NCPC coroborat cu art. 20 alin 1), 3) din Legea 554/2004, solicitând admiterea recursului, casarea în totalitate a hotărârii atacate și rejudecând cauza, admiterea acțiunii Solicită cheltuieli de judecată la fond și în recurs, constând din taxă timbru și onorarii avocat, conform actelor justificative depuse la dosarul cauzei.

În motivarea recursului se arată că așa cum rezultă din probațiunea administrată în cauză și din considerentele hotărârii atacate, reclamantii recurenți sunt proprietarii terenurilor situate în Cluj-

34



Napoca, str. Valea Fânațelor, în beneficiarii ai Avizului de Oportunitate nr. 197279/435/21.05.2009.

Totodată, sunt coproprietarii terenului cu destinație de drum, înscris în CF 268001, cu nr. cad. 268001, cu suprafață de 1027 mp.

Acest Aviz de Oportunitate nr. 197279/435/21.05.2009 pentru întocmire PUZ strada Fânațelor 1 (f. 31) a fost aprobat prin HCL nr. 279/23.06.2009 (f. 33) și a fost emis în scopul: stabilirii reglementărilor urbanistice necesare organizării urbanistice, a parcelării și reparcelării terenurilor, a introducerii lor în intravilan, a construirii de locuințe și a realizării de dotări și servicii. Prin același Aviz de Oportunitate s-a solicitat prelungirea traseelor de utilități prin investiția proprie a solicitanților, urmând ca numai după viabilizarea zonei să se treacă la autorizarea lucrărilor de construcții.

Din probele administrate la dosar, instanța fondului retine că reclamanții s-au conformat cerințelor din Avizul de Oportunitate, respectiv au extins traseele de utilități, viabilizând zona și au obținut autorizații de defrișare a plantațiilor vechi de pomi, în urma cărora au solicitat și obținut modificarea în CF a categoriei de folosință a terenurilor din livadă în arabil.

Astfel reclamanții recurenți în considerarea avizului de oportunitate obținut, a încadrării folosinței terenurilor noastre la momentul emiterii Avizului de oportunitate, am efectuat cheltuieli substanțiale (de peste 118.390 euro - extinderea rețelei de apă și canalizare + acordul pentru racordare, extinderea rețelei de energie electrică + acordul pentru racordare, amenajare drum, taxe cadastru, dosar studiu livadă, taxe schimbare categorie teren, taxe și onorarii obținere aviz PUZ din partea OCPI, onorarii arhitecți), cu scopul îndeplinirii condițiilor ce ne-au fost cerute pentru aprobarea PUZ, obținând și certificatul de urbanism în acest sens, previzionându-se astfel posibilitatea obținerii acestuia.

Potrivit dispozițiile art. 32 alin. (4) lit. b) din legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin avizul de oportunitate se stabilesc categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți pentru o anumită arie teritorială. Sintagma „se stabilesc” arată obligativitatea celor stabilite în aviz, pentru soluția ce urmează a fi aprobată la solicitarea unui PUZ conform avizului de oportunitate și prefigurează pentru solicitanții PUZ-ului soluția în raport cu modul de utilizare a terenului.

Rezultă cu evidență faptul că, prin acest aviz, aprobat prin hotărâre de Consiliu Local, s-a stabilit oportunitatea schimbării încadrării funcționale a terenului în teren constructibil, încadrat la L3 din vechea reglementare, actualmente UL în conform nouul regulament local de urbanism, așa cum a recunoscut intimata la interogator (întrebarea nr. 3), avizul de oportunitate producându-și efectele depline începând cu 23.06.2009, data aprobării prin HCL nr. 279/23.06.2009 (f. 33).

Conform celor reținute chiar de instanța fondului, la data de 15.10.2014 reclamanților li s-a eliberat, conform prevederilor vechiului PUG, Certificatul de urbanism nr. 3968 (f. 50) scopul declarat fiind acela al introducerii în intravilanul localității a terenurilor în vederea construirii unui ansamblu de locuințe. Prin certificatul de urbanism s-a impus solicitanților obligativitatea întocmirii unui PUZ și obținerea avizelor necesare de la furnizorii de utilități.

Totodată, instanța de fond reține că reclamanții au întocmit și înregistrat documentația PUZ pentru avizare la Primăria Municipiului Cluj-Napoca, conform cerințelor din certificatul de urbanism. Însă documentația nu a fost aprobată întrucât au intrat în vigoare prevederile noului PUG adoptat prin HCL nr. 493/22.12.2014. Conform prevederilor noului PUG pentru terenurile proprietatea reclamanților, s-a prevăzut o altă încadrare funcțională, respectiv UTR - AL, terenuri pentru care urbanizarea este interzisă, încadrarea funcțională neputând fi modificată prin PUZ (f. 30).

Instanța fondului retine că acest PUZ a fost depus având în vedere că prin HCL nr. 118/2015 (f. 53), a fost modificat art. 31 din Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUG aprobată prin HCL 493/2014, reglementându-se un termen general de 18 luni de la data intrării în vigoare a noului PUG până la care puteau fi adoptate documentații PUZ sau PUD, în baza prevederilor vechiului PUG.

La întocmirea noului PUG, autoritatea locală nu a ținut cont de propria sa hotărâre, respectiv HCL nr. 279/23.06.2009 și nici de efectele acesteia, respectiv că subsemnații am procedat la obținerea autorizațiilor de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru defrișarea



plantațiilor vechi de pomi, iar ulterior am schimbat categoria de folosință a terenului din livadă în arabil, mențiuni care au fost înregistrate atât la registrul agricol cât și la cartea funciară. Schimbarea categoriei de folosință a terenului nu a fost necesară doar ca urmare a emiterii avizului de oportunitate prin care s-a stabilit o altă încadrare funcțională a terenului ci a fost în primul rând necesară datorită realității din teren. În urma expertizării tehnice de specialitate, la data de 13.09.2012 Stațiunea pentru Cercetare și Dezvoltare pentru Pomicultură Cluj, nea prezentat rezultatul evaluării din punct de vedere tehnic și fitosanitar al livezii de cireș situate pe suprafața de teren în proprietatea noastră, studiu depus la dosarul cauzei. Concluziile studiului de specialitate au fost: pomii au intrat în declin fiziologic avansat, fiind mulți uscați în totalitate iar restul uscați parțial; este evidentă prezența numeroaselor goluri; potențialul productiv este diminuat considerabil; volumul mare al coroanelor împiedică un tratament fitosanitar eficient; declinul fiziologic este amplificat de complexul de boli și dăunători existenți în livadă; cancerul ramurilor provocat de agentul patogen *Nectria galligena* este evident în livadă, iar singura posibilitate de eliminare a acestuia este tăierea ramurilor; au apărut diverse ciuperci xiloface care au provocat putrezirea în profunzime a masei lemnoase; tratamentele fitosanitare cu pesticide sunt de evitat datorită învecinării acestei livezi cu locuințe; livada este o sursă de infecție a zonelor pomicole adiacente municipiului Cluj-Napoca;

Împotriva acestei Hotărâri de Consiliu Local nr. 493/22.12.2014 reclamații recurenți, în conformitate cu disp. art. 7 din Legea 554/2005, au formulat plângere prealabilă, plângere care însă nu a fost soluționată de către autoritatea locală, astfel că au fost nevoiți să se adreseze instanței cu prezenta cerere de chemare în judecată care face obiectul acestui litigiu.

Cererile au fost soluționate cu greșita calificarea a cererii și cu aplicarea în mod vădit eronată a dispozițiilor legale, pentru următoarele motive:

*1. Instanța s-a considerat investită cu o cerere privind oportunitatea emiterii unui act administrativ.*

În realitate, recurenții reclamați au formulat o cerere prin care au urmărit producerea efectelor unui act administrativ, respectiv a HCL nr. 279/23.06.2009 prin care s-a stabilit oportunitatea schimbării încadrării funcționale a terenului în teren constructibil, încadrat la L3 din vechea reglementare, actualmente ULiu conform noul regulament local de urbanism. Nu au solicitat instanței să aprecieze oportunitatea declarării ca fiind constructibilă a zonei care formează proprietatea lor, ci i-au cerut ca ia în considerare efectele obligatorii ale HCL nr. 279/23.06.2009. Faptul că aceste efecte trebuiau păstrate pentru beneficiarii Avizului de oportunitate însușit prin HCL nr. 279/23.06.2009 rezultă și din finalitatea urmărită de HCL nr. 118/2015, prin care s-a permis beneficiarilor Avizului de oportunitate să depună cererile pentru PUZ sau PUD în conformitate cu vechiul PUG.

Cu toate că „viziunea urbanistică” de care vorbește instanța fondului s-a modificat, este evident că pentru beneficiarii Avizului de oportunitate însușit prin HCL nr. 279/23.06.2009, pentru care acest aviz și HCL prin care a fost însușit au produs efecte în circuitul civil, materializate prin cheltuielile de infrastructură a căror valoare este reținută de instanța fondului și defrișarea unei porțiuni de livadă, precum și în dreptul public, materializate în avizul pentru defrișarea întregii livezi, s-a înțeles de către Consiliul local că terenurile proprietatea lor vor rămâne constructibile.

Astfel, în mod greșit instanța fondului apreciază că, „în susținerea acțiunii lor, reclamații nu se pot prevala de obținerea Avizului de Oportunitate și de stadiul demersurilor lor la momentul adoptării noului PUG, deoarece toate avizele au fost obținute conform reglementărilor vechiului PUG, având în vedere viziunea urbanistică a autorității conform vechiului PUG, valabil până la sfârșitul anului 2014”. Greșită este și susținerea potrivit căreia „Obținerea Avizului de Oportunitate pentru schimbarea încadrării funcționale a terenurilor, conform vechiului PUG, nu poate constitui, în aceste condiții, o justificare pentru instanța pentru a aprecia că încadrarea funcțională pretinsă prin acțiune este oportună și se încadrează în viziunea urbanistică a autorității, conform noului PUG”. Așa cum am arătat, instanța a fost chemată să dea efecte HCL nr. 279/23.06.2009, nu să aprecieze oportunitatea încadrării funcționale a zonei și încadrarea ei în „noua viziune urbanistică”.

Prin încadrarea funcțională a unui teren în ULiu nu înseamnă că acel teren devine automat constructibil, dîmpotrivă este necesară întocmirea și aprobarea unui PUZ astfel că autorității locale îi revine în continuare competența cu privire la oportunitatea aprobării unui PUZ sau altul, ce s-a



solicitat prin prezenta cauză autorității este ca această să mențină această încadrarea funcțională a terenului nostru stabilită prin avizul de oportunitate, aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local, în baza căruia subsemnatii am făcut investiții costisitoare pentru a îndeplini toate condițiile solicitate prin aviz. Instanța de contencios administrativ este chemată să se pronunțe asupra neegalității Hotărârii de Consiliu Local, niciodată asupra oportunității asupra căruia municipalitatea s-a pronunțat anterior.

2. Instanța de fond admite că le sunt aplicabile reglementările cu privire la situațiile tranzitorii din HCL nr. 118/2015, constată că au întocmit și depus documentația, însă le respinge cererea, pentru că documentația PUZ întocmită conform prevederilor vechiului PUG nu a fost aprobată în termenul general de 18 luni și, în consecință, în prezentul litigiu, nu le mai pot prevala de dispozițiile vechiului PUG.

Instanța nu ia însă în considerare că respingerea documentației pe care au depus-o a avut loc pentru un motiv care contrazice dispozițiile și finalitatea HCL nr. 118/2015. Este nelegal a ne fi respinsă documentația pentru că prevederile PUG s-au schimbat, în condițiile în care HCL 118/2015 a reglementat o situație tranzitorie în sensul stabilirii dreptului nostru de a depune documentații pentru obținerea unui PUZ pentru un teren considerat constructibil. Situația tranzitorie a fost reglementată în conformitate cu dispozițiile art. 32 alin. (4) Ut. b) din Legea nr. 350/2001, la care am făcut referire anterior și pe care le reluăm mai jos.

Există timp suficient pentru ca cererea recurenților reclamantii să fie analizată și să li se răspundă în termenul de 18 luni stabilit prin HCL 118/2015. Depășirea termenului de 18 luni stabilit prin HCL 118/2015 este culpa exclusivă a administrației și aceasta nu poate invoca propria sa culpă în apărare.

Deși instanța reține existența demersurilor lor pentru a ne conforma HCL nr. 118/2015 și solicită pârâtului să comunice motivul pasivității sale (după cum arătăm la pct. 5 al prezentelor motive), omite să dea vreo eficiență culpei pârâtului.

Instanța reține că în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, PUG are o valabilitate limitată în timp, la expirarea căreia autoritatea publică locală trebuie să demareze procedura de adoptare a unui alt PUG, prin analizarea tuturor aspectelor de ordin economic, demografic, social, de mediu, etc., pe care le presupune un astfel de demers. Instanța omite însă să stabilească efectele HCL nr. 118/2015 sub aspectul reglementării situațiilor tranzitorii, în care o "viziune urbanistică" anterioară a început să producă efecte juridice semnificative. Singurul aspect pe care instanța fondului îl reține în legătură cu HCL nr. 118/2015 este efectul termenului de 18 luni pentru aprobarea PUZ-urilor celor pentru care efectele HCL nr. 279/26.03.2009 deja au început să se producă, fără a remarca însă că nu avem nicio culpă în depășirea acestui termen.

Concluzia instanței privind faptul că "împrejurarea că reclamantii se aflau în derularea procedurii de modificare a categoriei funcționale a terenurilor, conform vechii reglementări urbanistice, neconstituind un motiv pentru menținerea aceleiași reglementări și în noul PUG" este de asemenea contrară dispozițiilor tranzitorii ale HCL nr. 118/2015 și efectelor HCL nr. 279/26.03.2009, cât și art. 32 alin. (4) lit. b) din legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin avizul de oportunitate se stabilesc categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți pentru o anumită arie teritorială. Sintagma „se stabilesc” arată obligativitatea celor stabilite în aviz, pentru soluția ce urmează a fi aprobată la solicitarea unui PUZ conform avizului de oportunitate și prefigurează pentru solicitantii PUZ-ului soluția în raport cu modul de utilizare a terenului.

Prin adresa nr. 27645/43/12.03.2015 a Direcției de urbanism, documentația depusă de recurenții reclamantii pentru PUZ a fost refuzată și restituită recurenților reclamantii cu motivarea că: zona studiată este încadrată în UTR -AL- Zonă teren agricol - livezi, pentru care regulamentul local de urbanism, cap. A - condiționări primare prevede următoarele: „Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ”.

Ulterior autoritatea locală a revenit asupra hotărârii prin care a aprobat noul PUG, reglementând o excepție de la acesta, respectiv situațiile în care s-a obținut PUZ sau aviz de oportunitate, își vor produce efectele încă 18 luni de la aprobarea noului PUG.

Au redepus documentația pentru PUZ și după emiterea HCL 118/2015, însă autoritatea locală, prin adresa nr. 167104/433/14.06.2016 refuză din nou aprobarea PUZ-ului solicitat, iar



motivele de refuz sunt cele reiterate în refuzul anterior, respectiv că potrivit regulamentului local de urbanism PUG 2014, este interzisă urbanizarea categoriei de folosință /4/. categorie din care face parte și terenul nostru conform noului PUG.

3. *Instanța apreciază că în cauză nu se poate reține un comportament cu exces de putere al părâtului* (chiar dacă în mod eronat se raportează la o cerere de verificare a oportunității inexistente). Depășirea cu rea-credință a termenului în care ar fi trebuit să ne comunice un răspuns în raport cu cererea noastră pentru PUZ, pentru ca apoi să se prevaleze de lipsa acceptării documentației reclamanților și să se opună adoptării PUZ-ului solicitat cu încălcarea dispozițiilor tranzitorii ale HCL 118/2015, nu poate fi calificată decât ca un exces de putere evident.

4. *Instanța arată că "nu poate împărtăși susținerile reclamanților*, în sensul că în numai 2 luni de la emiterea Certificatului de urbanism nr. 3968/15.10.2014, autoritatea publică locală prin adoptarea noului PUG a făcut inutile toate demersurile lor din ultimii 5 ani, în vederea urbanizării zonei. Aceasta întrucât, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, adoptarea unui PUG nu se face într-un timp atât de scurt, ci dimpotrivă presupune o etapă importantă a consultării populației asupra noilor reglementări urbanistice, procedura de adoptare a planului urbanistic general fiind demarată cu mult timp înaintea intrării în vigoare a acestuia. Or, cu ocazia derulării procedurii de consultare a populației, reclamanții au avut posibilitatea să expună punctul de vedere și considerentele pentru care noua încadrare funcțională propusă nu era oportună, față de existența Avizului de Oportunitate ce le-a fost emis încă din anul 2009. Instanța reține că astfel de demersuri, în procedura consultării populației, au fost făcute de reclamanți, însă acestea nu au fost luate în considerare de autoritatea locală, apreciindu-se că este mai utilă menținerea destinației acestor terenuri decât urbanizarea lor care se putea extinde în alte zone".

Din nou, instanța desconsideră dispozițiile legale care conferă forță juridică Avizului de oportunitate, HCL 279/2009 și HCL 118/2015. Nu trebuia să facem demersuri privind oportunitatea modificării încadrării în zonei în care se află proprietatea recurenților.

Susțin reclamanții că ei au făcut demersuri pentru păstrarea legalității.

După finalizarea tuturor demersurilor impuse prin avizul de oportunitate nr. 197279/435/21.05.2009, au trecut la ultima etapă, respectiv obținerea certificatului de urbanism nr. 3.968/15.10.2014 pentru întocmire PUZ în urma căruia, sub nr. 27645/2015, s-a înregistrat la Primăria Cluj-Napoca documentația PUZ pentru avizare.

Ulterior obținerii certificatului de urbanism, la numai două luni, prin HCL nr. 493/22.12.2014 a mun. Cluj-Napoca, a fost adoptat noul PUG, în care încadrarea funcțională a terenurilor subsemnaților era în UTR - AL - Zonă teren agricol - livezi, în totală contradicție și nelegalitate față de toate actele emise de municipalitate până în acel moment, vis-a-vis de terenurile recurenților.

Într-adevăr, modificările într-o viziune urbanistică nu se fac rapid. Acesta este și motivul pentru care demersurile începute de părât cu Avizul de oportunitate nr. 197279/435/21.05.2009, însușit prin HCL nr. 279/2009, au putut fi finalizate numai după parcurgerea unor etape desfășurate prin eforturile noastre financiare și finalizate prin obținerea unui Certificat de urbanism. Apare astfel ilegală modificarea bruscă de "viziune urbanistică" pentru o zonă în care proprietarilor li s-a stabilit cu efecte juridice oportunitatea încadrării într-un regim constructibil, căroro li s-au solicitat demersuri costisitoare având ca finalitate obținerea unui PUZ și căroro li s-a eliberat un certificat de urbanism în concordanță cu Avizul de oportunitate nr. 197279/435/21.05.2009. Numai în lipsa acestor pași parcurși de subsemnații, ar putea fi legale aprecierile instanței de judecată.

În plus, instanța reține din probele de la dosar că la momentul la care reclamanții au început demersurile pentru urbanizarea terenurilor pe care le dețineau în proprietate, acestea erau situate în extravilanul localității, având categoria de folosință livezi, iar procedura pentru introducerea lor în intravilan, schimbarea categoriei de folosință în arabil și urbanizarea zonei a fost complexă și de foarte lungă durată. Or reclamanții nu pot pretinde că nu au știut, inclusiv raportat la prevederile vechiului PUG, că procedura de urbanizare a zonei respective va fi greoaie, existând riscul ca pe parcursul întregului lor demers să intervină modificări legislative în domeniul urbanistic, ceea ce s-a și întâmplat.

Din nou, hotărârea instanței de fond este nelegală.



Instanța apreciază că, într-o procedură de durată, în care recurenților reclamânți li se prefigurează aprobarea unui PUZ conform căruia proprietatea recurenților reclamânți este teren constructibil în cazul în care fac investiții de infrastructură cerute, după ce au fost adoptate acțiunile administrative care să le formeze convingerea că vor ajunge la rezultatul scontat și realizează investițiile substanțiale cerute, obținând și avizele necesare (în legătură cu defrișarea livezii), autoritatea se poate răzgândi pur și simplu. Dincolo de dispozițiile tranzitorii ale HCL nr. 118/2015 care nu au fost respectate, hotărârea instanței de fond încalcă dreptul lor de proprietate și principiul stabilității raporturilor juridice.

Prin hotărârea Pine Valley Developments Ltd c. Irlandei, CEDO a stabilit că Art.1 din Protocolul 1 al Convenției Europene pentru Drepturile Omului protejează o așteptare legitimă că o anumită stare a unei situații va fi aplicabilă. Prin aceeași hotărâre s-a stabilit că a avut loc o încălcare a drepturilor ocrotite prin art. 14 coroborat cu art. 1 din Protocolul 1 la Convenție, în situația în care au fost acordate excepții de la modificarea destinației terenurilor numai unora dintre proprietarii din zona afectată de modificări. Prin hotărârea Sporrong și Lönnroth c. Suediei s-a stabilit că incertitudinea asupra intențiilor administrației în utilitatea stabilită unor terenuri de proprietate privată aduce atingere dreptului de proprietate. concluzie reținută și în practica Curții de Apel Cluj (Secția comercială, de contencios administrativ și fiscal, dec. nr. 420/2010).

Prin neîncadrarea terenurilor recurenților într-o categorie de folosință care să permită construirea de locuințe, prin noul PUG, s-a adus o atingere substanțială dreptului lor de proprietate. HCL nr. 493/2014 a încălcat, în ce ne privește, principiul stabilității raporturilor juridice.

Solicitându-le efectuarea unor demersuri complexe și costisitoare precum: prelungirea traseelor de utilități (apă, canalizare, energie electrică), lucrări de infrastructură realizate din investiție proprie (amenajare drumuri), - viabilizarea terenului pentru a se putea trece la autorizarea construcțiilor: demersurile privind schimbarea categoriei de folosință a terenului din livadă în arabil într-o primă fază, și menționarea acestei schimbări în cartea funciară; demersuri la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru obținerea autorizațiilor de defrișare a plantației de pomi vechi, evaluarea livezii, obținerea avizelor privind defrișarea livezii, defrișarea efectivă.

Nu în ultimul rând au fost întocmite documentațiile de urbanism în vederea aprobării PUZ.

Autoritățile administrației publice au întărit continuu convingerea recurenților privind posibilitatea de a îndeplini formalitățile necesare în vederea edificării de locuințe. Această convingere a fost din nou întărită prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3.968/15.10.2014.

După aproximativ 2 luni însă, aceleași autorități, care timp de 5 ani le-au întărit convingerea că vor putea obține PUZ conform Avizului de oportunitate din 2009, au schimbat situația juridică a terenului, încălcându-se grav principiul predictibilității normelor juridice de urbanism (a se vedea Cauza CEDO Pressos Compania Naviera - S.A. și alții împotriva Belgiei).

Este evident că autoritățile administrative au devenit conștiente de faptul că au adus atingere principiului stabilității raporturilor juridice, acesta fiind și motivul adoptării HCL nr. 118/2015. Mai mult decât atât, prin Adresa nr. 156543/43/18.09.2015 se arată că în ședința din 9 iulie 2015, ca răspuns la unele plângeri prealabile Consiliul local a votat „recomandarea de modificare a Regulamentului PUG, la UTR AL, în sensul permiterii urbanizării”, pentru zona în care se află și terenurile noastre. Nu putem fi însă lăsați într-o situație de incertitudine pe durată nedeterminată în ce privește soarta terenurilor, din punct de vedere al categoriei de folosință și nici să fim obligați a relua, după încă alte 3 încercări, demersurile pentru obținerea PUZ.

Menționează că în adresa menționată se reține în mod eronat că pe teren există o livadă pentru care s-a eliberat autorizație de defrișare, defrișarea fiind deja realizată.

5. Comportamentul pârâtului Consiliul local al mun. Cluj-Napoca este discriminatoriu iar hotărârea instanței desconsideră principiul egalității în fața legii.

În ce privește reținerea instanței că la dosarul cauzei, intimata a depus la data de 20.05.2016 adresa nr. 153235/43/17.05.2016 prin care arată că în ședința de Consiliu Local din data de 09.07.2015 s-a propus modificarea regulamentului local de urbanism, în sensul că se va putea construi în zonele UTR AL în anumite condiții, arată următoarele:

Deși instanța a solicitat autorității să le comunice dacă a aprobat modificarea regulamentului local de urbanism, iar în caz negativ să comunice de ce a stat în pasivitate, până în prezent nu s-a conformat și nu a răspuns concret solicitării instanței. Mai mult decât atât, reclamânții, prin adresa



nr. 327513/43/27.07.2016 (depușă la dosar la termenul din 14.09.2016) au solicitat municipalității să le comunice perioada necesară, etapele necesare pentru modificarea regulamentului de urbanism și data estimativă când vor intra în vigoare, dar și cererea acestora a rămas fără răspuns, recurenții fiind amânați.

Instanța de fond omite să aibă în vedere 3 aspecte foarte importante cu privire la cele comunicate de autoritatea locală cu privire la modificarea regulamentului de urbanism: nu se preconizează nici o dată de finalizare a acestui demers potrivit modificărilor propuse, recurenții reclamanți nu vor beneficia de această posibilă modificare, întrucât așa cum este prevăzut în proiectul de modificare, suprafața minimă pentru care se poate face o solicitare în acest sens este de 5 ha, iar terenurile recurenților însumează circa 1 ha, chiar dacă ar fi o suprafață însumată de 5%, aprobarea construirii se poate face numai în situații excepționale, iar raportat la refuzul repetat al autorității de aprobare a PUZ-ului, pe motive uneori banale, nu cred că vor putea fi beneficiarii unei "situații excepționale" dată fiind atitudinea de până acum a municipalității.

În totală contradicție cu cele susținute de autoritatea locală și reținute de instanța de fond, municipalitatea, în mod discriminatoriu, în situații cel mult similare (întrucât în acele cazuri nu existau avize de oportunitate) a adoptat hotărâri de modificare a PUG adoptat prin HCL nr. 493/2014, așa cum au arăt și prin cererea de chemare în judecată și au depus la dosar hotărârile, cel mai elocvent exemplu fiind HCL nr. 338/22.09.2015 prin care s-a aprobat modificarea PUG, și trecerea din categoria agricol în Uliu pentru o suprafață de 817.683 mp, în situația în care chiar Municipiul Cluj-Napoca era proprietara terenului ce a făcut obiectul HCL. Ce pot să remarc de asemenea la acest HCL, este celeritatea cu care își rezolvă municipalitatea problemele în totală contradicție și discrepanță cu problemele cetățenilor, respectiv pârâtă în ședința din 22.09.2015 a și aprobat deja o plângere prealabilă a Municipiului Cluj-Napoca, înregistrată cu mai puțin de 30 zile înainte, respectiv plângerea 315548/43/26.08.2015, în condițiile în care plângerea noastră nu a fost soluționată nici după trecerea unui termen de 6 luni, mai mult până în prezent au trecut aproape doi ani și tot nu au o soluție la plângerea lor.

Astfel este deplin justificată cererea de revocare parțială a HCL 493/2014, și adoptarea unei hotărâri de modificare a acesteia în ce privește destinația terenurilor recurenților.

Oportunitatea privind încadrarea funcțională care permite construirea de locuințe a fost stabilită deja de autoritățile locale, în baza ei, în legătură cu terenuri determinate, s-au efectuat lucrări pentru viabilizarea terenurilor, extinderea utilităților publice (apă, canalizare, energie electrică) amenajare drum, schimbarea categoriei de folosință a terenurilor finalizată prin defrișarea livezii, toate aceste lucrări necesitând investiții foarte mari. Solicitățile autorităților administrative au avut în vedere aceeași finalitate: acordarea PUZ pentru construirea de locuințe. Este normal ca să se creeze astfel condițiile reale pentru finalitatea prevăzută de administrație și urmărită de recurenți.

De altfel, această încadrare funcțională în UTR AL a terenurilor recurenților, conform noului PUG, este în totală contradicție și cu starea de fapt actuală a terenurilor, care așa cum am arătat nu mai au categoria faptică de livadă, fiindu-le schimbată încadrarea în arabil anterior aprobării noului PUG, atât la cartea funciară cât și la registrul agricol.

În aceste condiții, pentru terenurile recurenților reclamanți, fiind cunoscută starea de fapt și de drept la care s-a ajuns, se impunea stabilirea de la bun început în PUG adoptat prin HCL nr. 493/2014 încadrarea funcțională „Uliu” echivalent cu L3 (în vechea reglementare).

Tăcerea administrației și refuzul de a se da curs sub acest aspect plângerii prealabile, în ciuda unei dorințe aparente de modificare în sensul celor solicitate de recurenți în viitor și în contradicție cu admiterea altor cereri similare pentru alte persoane este de neînțeles și conturează lipsa justificării sale.

În apărare, a formulat întâmpinare intimatul pârât Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, prin reprezentant primar EMIL BOC, conform mandatului acordat prin HCL nr. 294/2012, solicitând respingerea recursului declarat împotriva sentinței civile nr. 2649/2016 pronunțată de Tribunalul Cluj în ședința publică din data de 28.09.2016.

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente Curtea reține următoarele:

1. Așa cum a reținut prima instanță reclamanții în calitate de proprietari ai terenurilor ce fac obiectul litigiului, situate în Cluj-Napoca, str. Fânățelor, f.n., au început în anul 2009, sub imperiul



reglementărilor vechiului Plan Urbanistic General, demersurile în vederea urbanizării zonei în scopul realizării de construcții. La acel moment, terenul era situat în extravilanul municipiului și avea categoria de folosință livadă.

Astfel reclamații împreună cu alți proprietari din zonă au procedat la întocmirea unei documentații în baza căreia li s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 197279/435/21.05.2009 pentru întocmire PUZ strada Fânațelor 1 (f. 31 dosar fond). Avizul de Oportunitate aprobat prin HCL nr. 279/23.06.2009 (f. 33 dosar fond) a fost emis în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare organizării urbanistice, a parcelării și reparcelării terenurilor, a introducerii lor în intravilan, a construirii de locuințe și a realizării de dotări și servicii.

2. Prin HCL Cluj Napoca nr. 118/2015 a fost modificat art. 31 din Regulamentul local de urbanism aferent documentației noului PUG aprobat prin HCL 493/2014, reglementându-se un termen general de 18 luni de la data intrării în vigoare a noului PUG până la care puteau fi adoptate documentații PUZ sau PUD, în baza prevederilor vechiului PUG.

3. Reclamanții nu au reușit să obțină aprobarea PUZ-ului elaborat în baza reglementărilor vechiului PUG Cluj Napoca. Procedura de aprobare a acestor PUZ-uri nu a fost continuată de către reclamanți printr-un demers judiciar în baza vechiului PUG și a HCL Cluj Napoca 118/2015. Ca atare toate motivele din cererea de recurs ce vizează PUZ-ul astfel întocmit nu pot fundamenta admiterea acțiunii în speta având în vedere acest aspect. Astfel singura modalitate de valorificare a acestui PUZ era cea prevăzută de art. 31 din RLU introdus prin HCL Cluj Napoca 118/2015, modalitate neurmătată de reclamanți. Ca atare aspectele invocate și care se fundamentează pe întocmirea acestui PUZ nu pot fi valorificate în prezentul litigiu.

4. Conform prevederilor noului PUG pentru terenurile proprietatea reclamanților, s-a prevăzut o altă încadrare funcțională, respectiv UTR – AL, terenuri pentru care urbanizarea este interzisă. Încadrarea funcțională neputând fi modificată prin PUZ (f. 30 dosar fond).

5. Acțiunea din prezentul dosar are ca scop și finalitate anularea acestei încadrări funcționale în care urbanizarea este interzisă și obținerea unei încadrări funcționale într-o UTR în care se poate aplica o procedură de urbanizare, procedură ce implică obținerea avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, obținerea avizului de oportunitate, elaborarea PUZ, aprobarea PUZ, elaborare proiecte tehnice pentru echiparea completă tehnico-edilitară, autorizarea acestor lucrări, realizarea lor, întabularea noii structuri parcelare (f. 42-48 dosar fond).

6. În esență demersul judiciar ce face obiectul prezentului dosar se fundamentează pe existența HCL Cluj Napoca nr. 279/2009, act prin care pârâtul a stabilit oportunitatea schimbării încadrării funcționale a terenului din teren neurbanizabil în teren ce poate fi urbanizat cu respectarea cerințelor legale și pe efectele în fapt și în drept produse de aceasta hotărâre de consiliu local.

7. În analiza acestui demers Curtea reține că prima instanță a stabilit ca stare de fapt că toate terenurile proprietatea reclamanților au fost vizate de avizul de oportunitate și de HCL Cluj Napoca 279/2009. Totodată aceasta a reținut că în baza acestor acte reclamații au realizat demersuri în vederea urbanizării zonei respectiv au extins traseele de utilități, viabilizând zona și au obținut autorizații de defrișare a plantațiilor vechi de pomi, în urma cărora au solicitat și obținut modificarea în CF a categoriei de folosință a terenurilor din livadă în arabil. Aceasta stare de fapt este definitiv stabilită și nu mai poate fi censurată în recurs întrucât motivele de recurs vizează doar legalitatea hotărârii recurate.

8. Prima instanță a reținut că în ședința de consiliu local din data de 09.07.2015, ca răspuns la unele plângeri prelabile ale unor proprietari aflați în situația reclamanților, a fost votată recomandarea de modificare a RLU aferent noului PUG la UTR – AL, în sensul permiterii urbanizării în urma întocmirii unui PUZ, conform legislației în vigoare.

Din răspunsul comunicat de pârât la solicitarea instanței de fond, alături de fila 1 din volumul 2 dosar fond aceeași instanță a reținut că pârâta nu a procedat efectiv la modificarea RLU, conform celor decise în ședința din 9.07.2015, până la reglementarea situației determinate de atașarea în contencios administrativ de către Instituția Prefectului Județului Cluj a hotărârilor de consiliu local prin care s-a modificat HCL de adoptare a noului PUG, cu privire la schimbarea încadrării funcționale a terenurilor, în situații similare cu ale reclamanților, reținându-se că acestor documentații le-a lipsit avizul arhitectului șef al județului.



9. În vederea lamuririi aspectelor reliefate prin actele indicate în considerentul anterior în recurs s-a dispus efectuarea unei adrese către parata. Din răspunsul la această adresă (f.90-91) rezultă aceleași aspecte.

Astfel se arată că alături de plângerile prelabile ale altor persoane a fost admisă și plângerea prelabilă formulată de reclamanti. Admiterea acestei plângeri a fost dispusă nu în sensul modificării încadrării funcționale ci în sensul de a se acorda posibilitatea ca și zonele cu destinație agricolă și livezi să poate fi urbanizate prin PUZ avizat și aprobat conform prevederilor legale.

Demersurile în acest sens au și început solicitându-se proiectantului realizarea acestor modificări. Aceste modificări au fost și realizate dar ele nu au fost aprobate de consiliul local. Motivul pentru care nu s-a procedat până în prezent la adoptarea acestor modificări este unul determinat de formularea de către Prefectului Județului Cluj a unor acțiuni în contencios administrativ prin care s-au atacat hotărârile de modificare ale PUG, hotărâri care astfel au fost suspendate de drept până la solutionarea acestor acțiuni. Raportat la această situație și la art. 3 din Legea 554/2004 nu s-a putut adopta hotărârea de modificare pentru a evita procedura efectelor de suspendare de drept a unor asemenea hotărâri. În prezent este inițiat proiectul de hotărâre privind inițierea demersurilor de actualizare PUG Cluj Napoca, inițiativă justificată de remedierea deficiențelor constatate în perioada implementării PUG și RLU în practica administrativă, a modificărilor solicitate prin plângeri prelabile admise de consiliu și prin acțiuni în instanță și necesitatea corelării cu planurile de mobilitate urbană durabilă, cu planurile de amenajare a teritoriului și PUZ-urile aprobate după decembrie 2014.

10. Curtea reține că HCL Cluj Napoca 279/2009 și avizul de oportunitate pe care îl aprobă au fost obținute în intervalul de timp în care erau în vigoare reglementările vechiului PUG astfel că ele reprezintă în concepția art. 32 din Legea 350/2001 o derogare de la prevederile PUG și pe cale de consecință produc efecte juridice obligatorii doar câtă vreme acest PUG a fost în vigoare și în condițiile de ultraactivitate reglementate de art. 31 din HCL Cluj Napoca 118/2015.

11. Cu toate acestea existența acestui aviz de oportunitate, a HCL Cluj Napoca prin care se aprobă acest aviz de oportunitate, demersurile realizate de către reclamanti până în anul 2014 în baza acestor acte, demersuri reținute de prima instanță și necontestate trebuie avute în vedere în analiza legalității noului PUG din perspectiva încadrării funcționale a terenurilor în discuție.

12. Astfel conform vechiului PUG acest teren era extravilan și avea destinația de arabil. Ca atare în viziunea urbanistică din vechiul PUG acest teren nu era situat într-o zonă de urbanizare.

În anul 2009 în urma demersurilor realizate de reclamanti s-a obținut avizul de oportunitate sus indicat, aviz aprobat prin hotărârea de consiliu local mai sus menționată.

Potrivit art. 32 din Legea 350/2001 în forma în care se prezenta la data emiterii și aprobării acestui aviz în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: a) să respingă cererea în mod justificat; b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prelabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc: 1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; 2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituiți; 3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare; c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

Ca atare prin emiterea și aprobarea avizului de oportunitate s-a derogat de la viziunea urbanistică consacrată de vechiul PUG și s-a adoptat de parata o nouă viziune urbanistică pentru aceste terenuri, viziune care caracterizează aceste terenuri ca fiind terenuri urbanizabile, fiind permisă urbanizarea în urma elaborării, avizării și aprobării unui PUZ.

13. În urma acestei schimbări de viziune urbanistică reclamantii au început demersurile prevăzute în acest aviz de oportunitate respectiv au extins traseele de utilități, au viabilizat zona, au obținut autorizații de defrisare a plantațiilor vechi de pomi, au solicitat și obținut modificarea în CF a categoriei de folosință din livada în arabil (f. 64-77, f. 83-120, vol I dosar fond). În urma acestor demersuri ce aplicau actele sus indicate terenul a devenit asadar un teren cu destinație agricolă care poate fi urbanizat altfel spus un teren urbanizabil.



14. Prin noul PUG terenurile reclamantilor au fost încadrate funcțional în UTR -AL ce cuprinde terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Rațiunea existenței acestei unități teritoriale de referință este motivată de pârâta intimată în RLU astfel: *având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediată apropiere a teritoriilor destinate construcțiilor. Criterii economice și ecologice împun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.*

15. Raportat la starea de fapt și de drept mai sus expusă, stare de fapt reținută și de prima instanță această rațiune nu se mai verifică pentru terenurile în discuție, terenuri care au fost defrisate, nemaifiind terenuri de producție pomicolă, iar datorită restului lucrărilor realizate în baza avizului de oportunitate și a HCL 279/2009 nici terenuri destinate producției agricole ci terenuri agricole ce pot fi urbanizate. Ca atare încadrarea funcțională a acestui teren contravine stării de fapt și de drept a terenului rezultată în urma aplicării HCL 279/2009 ca și prevederilor din RLU aferente UTR Al și A.

16. Așa cum s-a reținut deja plângerea prealabilă a fost admisă în parte de către pârâtă dar nu în modalitatea solicitată de reclamant și în modalitatea în care zonele cu destinație agricolă și livada sa poate fi urbanizate prin PUZ avizat și aprobat conform prevederilor legale.

17. Coroborând toate aceste elemente rezultă că deși viziunea urbanistică ține de oportunitatea actului administrativ, această oportunitate a fost deja apreciată de către pârât pentru terenul din speță în sensul că acest teren este un teren ce se poate urbaniza, respectiv un teren urbanizabil.

Astfel această viziune a fost adoptată pentru prima oară în anul 2009 și a fost menținută până în anul 2014 cât timp vechiul PUG a fost în vigoare. În noul PUG s-a reglementat o zonă de urbanizare în care au fost incluse terenurile urbanizabile (UTR Uliu) și totdata s-a reglementat o zonă privind terenurile neurbanizabile (UTR A, Al). Prin stare de fapt și de drept existența la data adoptării PUG, starea creată în urma adoptării HCL Cluj Napoca 279/2009 și prin raportare la prevederile noului RLU terenurile reclamantilor nu mai puteau fi încadrate funcțional într-o zonă neurbanizabilă ci doar într-o zonă care să permită urbanizarea prin PUZ aprobat și avizat potrivit legii. Admiterea plângerii prealabile în sensul sus indicat semnifică menținerea acestei viziunii urbanistice în tot intervalul de timp începând cu anul 2009 și greșita încadrare funcțională a terenurilor în litigiu într-o zonă neurbanizabilă.

18. Aceste considerente care duc la concluzia nelegalității PUG și necesității încadrării terenurilor reclamantilor ca terenuri urbanizabile sunt suficiente pentru admiterea recursului în temeiul normelor sus indicate și art. 488 pct. 8, 498 NCPC și fac inutilă analizarea celorlalte motive de recurs. Relevanța pentru admiterea recursului este și nefinalizarea până în prezent a demersurilor necesare încadrării terenurilor reclamantilor într-o zonă în care terenurile pot fi urbanizate prin PUZ avizat și aprobat potrivit legii deși parata a început realizarea acestor demersuri.

19. În rejudecarea acțiunii ca urmare a admiterii recursului, în ceea ce privește al doilea petic, instanța a apreciat că nu poate admite acest petit în modalitatea solicitată expres de reclamant.

Astfel acestia au solicitat obligarea pârâtei la emiterea unei hotărâri de consiliu local prin care terenul să fie încadrat funcțional în UTR Uliu, unitate teritorială de referință ce cuprinde terenurile aflate în zona de urbanizare. Pârâta a arătat că același rezultat urmării prin prezenta acțiune respectiv ca terenurile să fie urbanizabile respectiv să se poată urbaniza prin PUZ aprobat și avizat potrivit legii se poate obține prin modificarea RLU aplicabil pentru terenurile din UTR A și AL cu menținerea aceleiași încadrări funcționale.

20. Așa cum s-a arătat scopul prezentului demers judiciar este acela de a menține terenul într-o zonă de urbanizare respectiv menținerea terenului ca fiind teren urbanizabil astfel cum s-a stabilit prin HCL Cluj Napoca 279/2009. Acest scop care a determinat admiterea recursului și admiterea petitului 1 se poate atinge în oricare din cele două modalități expuse în alineatul precedent. Având în vedere că modul de organizare a teritoriului din punct de vedere urbanistic rămâne în competența pârâtei și ține de dreptul de apreciere a acesteia instanța va admite doar în parte acest petit și anume va obliga pârâta să adopte o hotărâre de consiliu local prin care aceste parcele să fie încadrate într-o zonă care să poată fi urbanizată prin PUZ avizat și aprobat potrivit prevederilor legale. Rămâne

56



așadar ca în oricare dintre variantele pe care o va adopta pârâta să se asigure respectarea viziunii urbanistice mai sus expuse inițiate prin HCL 279/2009 respectiv parcelele proprietatea reclamantilor să fie încadrate într-o zonă care să poată fi urbanizată prin PUZ avizat și aprobat potrivit prevederilor legale și să respecte caracterul urbanizabil al acestor terenuri.

21. În consecință în baza textelor de lege sus indicate la art. 488 pct. 8, art. 498 NCPC Curtea va admite recursul declarat de reclamanti, va anula sentința recurată și rejudecând acțiunea o va admite în parte în sensul că va anula PUG Cluj în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenurilor în discuție în UTR A1 și va obliga pârâta să emita o hotărâre de Consiliu Local prin care parcelele în discuție să fie încadrate într-o zonă care să poată fi urbanizată prin PUZ avizat și aprobat potrivit prevederilor legale.

22. În baza art. 494, 453, 451 NCPC Curtea va obliga pârâta aflată în culpă procesuala la plata cheltuielilor de judecată în favoarea reclamantilor de rândul 1 suma de 1000 lei constând în taxele judiciare de timbru achitate în fond și recurs și onorariu avocatal partial (f. f. 5 dosar fond, f. 13 recurs, f. 159 dosar, f. 92), câte 800 lei pentru reclamantii de rândul 4, 5, 6 constând în onorariu avocatal partial (f. 160, 161, 162 dosar fond, f. 93, 94, 95 dosar recurs), suma de 1200 lei pentru reclamantii de rândul 8 constând în onorariu avocatal partial (f. 165 dosar fond, f. 97, 98 dosar recurs care reprezintă aceeași factură și chitanță) suma de 2000 lei pentru reclamantii de rândul 2 constând în onorariu avocatal partial (f. 164 dosar fond, f. 96 dosar recurs), 2500 lei pentru reclamantii de rândul 3 constând în onorariu avocatal partial (f. 163 dosar fond, f. 99 dosar recurs) și suma de 400 lei părților de rândul 7 constând în onorariu avocatal partial (f. 158 dosar fond) cu titlu de cheltuieli de judecată parțiale în fond și în recurs.

Pentru reclamantii de rândul 1 s-a acordat suma de 2000 lei achitată cu titlu de taxă judiciară de timbru pentru în fond și recurs și suma de 800 lei din totalul de 2800 lei onorariu avocatal. Această ultimă sumă a fost acordată parțial având în vedere admiterea în parte a acțiunii. Totodată chiar și pentru ipoteza în care acțiunea s-ar fi admis integral instanța a apreciat că raportat la valoarea litigiului pentru acești reclamanti și complexitatea pricinii per ansamblu (demersul procesual fiind unul comun) suma de 800 lei corespunde criteriilor prevăzute de art. 451 NCPC.

Pentru reclamantii de rândul 4, 5, 6 (menționați în dispozitiv ca fiind reclamantii de rândul 4-6) s-a acordat pentru fiecare din acești reclamanti suma de 800 lei (în total 2400 lei) reprezentând o parte din onorariul avocatal în cuantum de 1636 lei pentru fond și recurs pe baza aceluiași considerente ca și cele indicate pentru reclamantii de rândul 1.

Pentru reclamantii de rândul 2 s-a acordat suma de 2000 lei din totalul de 4908 lei achitat cu titlu de onorariu avocatal având în vedere aceleași considerente ca și cele indicate pentru reclamantii de rândul 1.

Pentru reclamantii de rândul 3 (în fapt un singur reclamant) s-a acordat suma de 2500 lei din totalul de 6540 lei achitat cu titlu de onorariu avocatal pentru aceleași considerente ca și cele indicate la reclamantii de rândul 1. În plus pentru reclamantii de rândul 2 și 3 aceste sume sunt extrem de ridicate raportat la complexitatea cauzei, complexitate apreciată atât raportat la considerentele anterior expuse.

Pentru reclamantii de rândul 8 s-a acordat suma de 1200 lei din totalul de 2422 lei (în recurs s-a depus de două ori aceeași chitanță și factură) pentru considerentele expuse în alineatul precedent.

Pentru reclamantii de rândul 7 s-a acordat doar suma de 400 lei din suma de 786 lei achitată pentru fondul cauzei pentru aceleași considerente ca și în cazul celorlalți reclamanti. În recurs acești recurenți reclamanti nu au făcut dovada cheltuielilor de judecată din recurs.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
D E C I D E**

Admite recursul declarat de recurenții reclamantii PETRIC SORIN CALIN, PETRIC NATALIA MIHAELA, VĂDAN GHEORGHE HORATIU, VĂDAN CRINA NICOLETA NAGY FERENC, PRUNEAN SILVIA, SZASZ ISTVAN, SZASZ (MANASES) ANDREA KRISZTINA



LUCACIU BODOR EMIL VASILE, LUCACIU BODOR ANDREA, KRIZBAI EMERIC ROBERT, KRIZBAI ANDREEA ROXANA, CHICIUDEAN IACOB, CHICIUDEAN ANA împotriva sentinței civile nr. 2649/28.09.2016 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4293/117/2015 pe care o casază în întregime și rejudecând cauza:

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii 1. PETRIC SORIN CALIN, PETRIC NATALIA MIHAELA, 2. VĂDAN GHEORGHE HORATIU, VĂDAN CRINA NICOLETA, 3. NAGY FERENC, 4. PRUNEAN SILVIA, 5. SZASZ ISTVAN, SZASZ (MANASES) ANDREA KRISZTINĂ, 6. LUCACIU BODOR EMIL VASILE, LUCACIU BODOR ANDREA, 7. KRIZBAI EMERIC ROBERT, KRIZBAI ANDREEA ROXANA, 8. CHICIUDEAN IACOB, CHICIUDEAN ANA împotriva pârâtului Consiliu Local al Municipiului Cluj Napoca și în consecință :

Dispune anularea în parte a HCL nr. 493/2014 emisă CL al Mun. Cluj-N în ceea ce privește încadrarea funcțională AL (agricol livadă) a parcelelor de teren înscrise în CF 255289, cu număr cad. 255289; CF 280903, cu număr cad. 280903; CF 280922 cu număr cad. 280922; CF 275694 cu număr cad 275694; CF 280970 cu număr cad 280970; CF 280955 cu număr cad 280955; CF 280949 cu număr cad 280949; CF 280921 cu număr cad 280921; CF 279455 cu număr cad 279455; CF 280946 cu număr cad 280946; CF 267948 cu număr cad 267948; CF 280942 cu număr cad 20976; CF 280947 cu număr cad 20986; CF 280944 cu număr cad 20987; CF 268001 cu număr cad 20974, identificate conform PUG în careul 16-C-a-2-IV.

Obligă pârâta să adopte o hotărâre de consiliu local prin care aceste parcele să fie încadrate într-o zonă care să poată fi urbanizată prin PUZ avizat și aprobat potrivit prevederilor legale.

Obligă pârâta să plătească reclamanților de rândul 1 suma de 1000 lei, reclamanților de rândul 2 suma de 2000 lei, reclamanților de rândul 3 suma de 2500 lei, reclamanților de rândul 4-6 câte 800 lei, reclamanților de rândul 7 suma de 400 lei, reclamanților de rândul 8 suma de 1200 lei, toate cu titlu de cheltuieli de judecată parțiale în fond și în recurs, în total suma de 9500 lei. Respinge restul cheltuielilor de judecată pretinse de reclamanți.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică din data de 02 Martie 2017.

PREȘEDINTE,  
MONICA DIACONESCU

JUDECĂTOR,  
ALEXANDRINA AMALIA  
MARIN

JUDECĂTOR,  
BOGDAN GEORGE  
ZDRENGHEA

GREFIER,  
IULIU TRAIAN CRIȘAN

Red. A. A. M. / Tehn. D. B.  
Judecător fond: Ramona Corina Vasile  
18 ex. 07.03.2017

Pentru conformitate

CLUCIUREA

07.03.2017

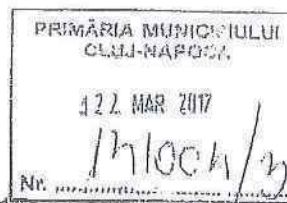


ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
STR. ȘTEFAN CEL MARE NR. 1  
CLUJ-NAPOCA  
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Destinatar:  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
CLUJ-NAPOCA, STR.MOTILOR, nr. 1-  
3, județul CLUJ

DOSARUL NR. 4293/117/2015  
Materia: Contencios administrativ și fiscal  
Stadiul procesual al dosarului: Recurs  
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități  
publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014  
Complet: 3r

**COMUNICARE  
HOTĂRÂRE CIVILĂ**  
NR. 473/2017 DIN DATA DE 02 Martie 2017



Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 473/2017, pronunțată la data de 02 Martie 2017, de către CURTEA DE APEL CLUJ SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați [www.curteadeapelcluj.ro](http://www.curteadeapelcluj.ro) secțiunea Dosare și folosiți parola: 9568aedd. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE  
(stampila)



GREFIER,

TC 14.03.2017 13:54:19, nr. comunicare: 17-1004

59





\* Plan skicija projekta čina AL i Ulija

UNIFORM CU  
SINGKALU

Handwritten signature or initials.



Publicația cu nr: ..... Comuna/ Oraș/ Municipiu .....

C. Partea a III-a

Inscripții privitoare la sași

Observații

BRUDAN RODICA  
registrație

08-04-2007

PENTRU CONFIRMARE

CONFORM CU  
ORIGINALUL

61

Cartea funciara cu nr. .... Comuna/ Oraş/ Municipiu .....

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
	<p>Intrat la 26.02.2007 cu nr. 11877 c.f. In baza contractului de pacheare si vanzare cumparare autenticat sub nr. 757/22.02.2007 de notar public STANCU THODOR si a documentatiei cadastrale anexate, asupra imobilului de sub A+1, adus din c.f. 162984 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlu de drept cumparare ca bun comun in favoarea: L POP BUTA PAVEL, cas. cu Z POP BUTA DANIELA DIANA</p>	

CONFORM CU ORIGINALUL

62



Cartea funciară cu nr.

165605

Comuna/ Oraș/ Municipiu

0107 22

A. Partea I-a

Exp. nr.	Nr. cadastral	Denumirea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	4374/15	Anchetă la Gela	922	

CONFORM CU  
ORIGINALUL

63

B. Parcea a II-a

Nr. c.	Inscrierea prezente a proprietate	Observati	Buc
	<p>Intrat la 26.02.2007 cu nr. 11827 c.f.            In baza contractului de parcelare si vanzare cumparare            autentificat sub nr. 757/22.02.2007, de notar public STANCU TUDOR            si a documentatiei cadastrale anexate, asupra imobilului de sup            A+1, adus din c.f. 162984 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlu            de drept cumparare ca baza comuna in favoarea:</p> <p>1. CIPCIGAN TRAIAN cas.            2. CIPCIGAN DORENA MONICA</p>		

CONFORM CU ORIGINALUL

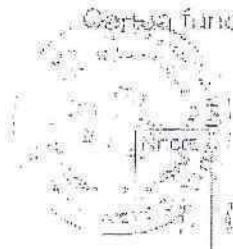
65



Cartea funciara nr. 165614

Comuna/ Oras/ Municipiu CLUJ N

A. Parca 1-a



Nr. inregistrare	Nr. cadastral	Denumirea imobilului	Suprafata In mp	Observatii
	1377/23	Amplas. la Gola	1366	

CONFIRMARE  
CANTARIT

65

Cartea funciara cu nr ..... Comuna/ Oraş/ Municipiu .....

Cartea .....

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrierea privitoare la proprietate	Observații	Data
	<p>Intrat la 26.02.2007 cu nr. 11827 c.f. In baza contractului de pãreclãre și vânzare cumpãrare autentificat sub nr. 757/22.02.2007, de notar public STANCIU TUDOR și a documentației cadastrale anexate, asupra imobilului de sub A+1, adus din c.f. 162984 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul de drept cumpãrare ca bun comun în favoarea: 1. CIPCIGAN TRAIAN caș. 2. CIPCIGAN DORINA MONICA</p>		

CONFORM CU ORIGINALUL

66



Cartea funciara cu nr.

105042

Comuna/ Oraș/ Municipiu

247 N

A Partea Fa

Nr. inregistrare	Data inregistrarii	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	02/17/23	Anato, la Gaba	504	

CONFIRMAT ORIGINAL

67

Cartea funciara cu nr .....

Comuna/ Oraş/ Municipiu .....

Cartea

**B. Partea a II-a**

Nr. cr.	Inscripţie analize la proprietate	Observaţii	Nr. cr.
	<p>Intrat la 26.02.2007 cu nr. 11827 c.l.</p> <p>In baza contractului de parolare si vanzare cumparare autenticat sub nr. 757/22.02.2007 de notari publici STANCU TUDOR si a documentatiei cadastrale anexate, asupra imobilului de sub A+Ludus din c.l. 162994 se inabuteaza dreptul de proprietate cu titlu de drept cumparare ca bun comun in favoarea:</p> <p>1. CIPCIGAN TRAIAN eas.</p> <p>2. CIPCIGAN DOINA MONICA</p>		

**CONFORM CU ORIGINALUL**

68



Clasa de funcționare cu nr.

1656/11

Comuna/ Oraș/ Municipiu

Cluj-N.

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Coborâșii
1	43-77/22	Anator la Gela	303	

CONFORM  
ORIGINALII

69

Cartea funciara cu nr. ....

Comuna/ Oras/ Municipiu .....

Cartea .....

**B. Partea a II-a**

Inscrieri privind la proprietate

Observatii

Nr. ....

Intrat la 26.02.2007 cu nr. 11827 c.f.  
In baza contractului de parcelare si vanzare-cumparare  
autentificat sub nr. 757/22.02.2007, de notari publici STANCU TUDOR  
si a documentatiei cadastrale anexate, asupra imobilului de sub  
A+1, adus din c.f. 162984 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul  
de drept cumparare, ca bun comun in favoarea:  
1. CIPCIGAN TRAIAN cas.  
2. CIPCIGAN DORINA MONICA

CONFORM CU ORIGINALUL

70





Cartea funciara cu nr. .... Coruna/ Oraş/ Municipiu .....

Cartea f

**B. Partea a II-a**

inscrieri privitoare la proprietate

Nca

Observații

Nca

Intrat in 26.02.2007 cu nr. 11827 c.f.  
 In baza contractului de parcelare si vanzare cumparare  
 autentificat sub nr. 757/22.02.2007, de notar public STANCU TUDOR  
 si a documentatiilor cadastrale anexate, asupra imobilului de sub  
 A.L. adus din c.f. 162984 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul  
 de drept cumparare cu bun comun in favoarea:

1. CIPCIGAN TRAIAN cas.
2. CIPCIGAN DORINA MONICA

**CONFORM CU ORIGINALUL**



Cartea Funciara nr. 165610

Comuna/Oras/Municipiu: OLUTU

A. Partea 1-2

Nr.Ord.	Nr. Catastru	Descrierea terenului	Suprafata h.a.	Cantitate
	A. 165610/20	Arieta de Geta	504	

CONFIRMARE ORIGINALA

13

B. Partea a II-a

Inscrierile privitoare la proprietate

Observatii

.....

Intrari la 26.02.2007 en nr. 11827 c.f.

In baza contractului de parcelare si vanzare-cumparare  
 autentificat sub nr. 757/22.02.2007, de notar public STANCU TUDOR  
 si a documentatiei cadastrale anexate, asupra imobilului de sol  
 A1 f, adus din c.f. 162984 se intalnesc dreptul de proprietate cu titlul  
 de drept cumparare ca bun comun in favoarea:

1. CIPCIAN TRAIAN cas.  
 2. CIPCIAN DORINA MONICA

INFORM CU ORIGINALUL



Cartea Funciară cu nr.

165609

Comuna/ Oraș/ Municipiu *Cluj Napoca*

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata In mp	Diferenta
1	17377/19	Anunț, la Gole	514	

CONFORM CU ORIGINALUL

85

**B. Partea a II-a**

scris	insusiri civile ale proprietatii	Observatii	Nr. crt.
	<p>Intrati la 26.02.2007 cu nr. 11837 a.E In baza contractului de parcesare si vanzare-cumparare autenticat sub nr. 757/23.02.2007 de notar public SPANCU ITDOR si a documentatiei cadastrale suexste, asupra imobilului de sub A+1, adus (in c.l. 162934 se incheieaza dreptul de proprietate cu titlu de drept cumparare cu bun comun in favoarea:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. CIPCIGAN TRAIAN cas.</li><li>2. CIPCIGAN DORINA MONICA.</li></ul>		

CONFORM CU  
ORIGINALUL

76



602 13

602 13

602 13

602 13

602 13

602 13

602 13

602 13

Cartea funciara

602 13

Comuna/Oras/Municipiu

602 13

A. Partea I-a

602 13

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	1377/13	drute la Gate	507	611 19
				612 20
				613 21
				614 22
				615 23
				617 24
				618 25

CONFORTUL CU ORIGINALUL

Handwritten initials

Nr.	B. Partea a II-a Inscripții privind c. la cumpărare	Observații	Plan
	<p>Intrat în 26.02.2007 cu nr. 11827 c.ă.</p> <p>În baza contractului de parcelare și vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 757/12.02.2007, de notari publici STANCU TUDOR și a documentației cadastrale anexate, asupra imobilului de sub A+1, adus din c.ă. 162984 se întărește dreptul de proprietate cu titlu de drept cumpărare și bun comun în favoarea:</p> <p>1. CIRCIGAN TRAIAN cas.</p> <p>2. CIRCIGAN DOMINA MONICA</p>		

CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature or initials.



Cartea Funciara nr. 10504

Comuna/Oras/Municipiu CIOJ N

A. Partea I-a

Nr. in cartea	Nr. cadastral	Descrierea terenului	Suprafata in mp	Observatii
1	11377/17	Anatar la Gole	505	

CONFORM  
OFICIULUI  
79

B. Partea a II-a

Inscriseri privilegiate la proprietate

Inscris

Observatii

Inscris

Intrar la 26.02.2007 cu nr. 11827 c.f.  
 In baza contractului de parcelare si vanzare cumparare  
 autentificat sub nr. 757/22.02.2007, de notar public STANCU FEDOR  
 si a documentatiei cadastrale anexate, asupra incheiului de sub  
 A+1, padus c.f. 162984 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlu  
 de drept cumparare ca ban comun in favoarea:

1. CIPCIGAN TRAIAN cas.
2. CIPCIGAN DORINA MONICA

CONFORM CU  
 ORIGINALUL

20





165006

Cărtea funciarașu nr. \_\_\_\_\_ Comuna/ Oraș/ Municipiu Cluj ad.

A. Partea I-a

Nr. ord.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în m <sup>2</sup> .	Observații
1	1341/16	Arator la Gebe	545	

COMUNA DE  
ORADEA

81

76

~~CONFIDENTIAL~~  
~~ORIGIN~~

28





100070972138

Incheiere Nr. 120612 / 26-06-2019



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

Dosarul nr. 120612 / 26-06-2019

**INCHEIERE Nr. 120612****Registrator:** MARIANA- OLIMPIA ȘUMĂLAN**Asistent:** BOGDAN IGNAT

Asupra cererii introduse de TOPALĂ VLAD domiciliat în - privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.2575/25-06-2019 emis de Stancu Tudor Dan;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Bon fiscal nr.29/25-06-2019 în suma de 60

pentru serviciul având codul 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 11377/29, înscris în cartea funciara 325205 UAT Cluj-Napoca având proprietarii: COSMA SORIN în cota de 1/28 de sub B.13, POP BUIA DANIELA DIANA, POP BUIA PAVEL în cota de 1/28 de sub B.2, CIPCIGAN DORINA MONICA, CIPCIGAN TRAIAN în cota de 8/28 de sub B. 3, CRISTUREAN LIVIA, CRISTUREAN VASILE în cota de 1/28 de sub B.4, BOB TABITA STEFANIA în cota de 1/28 de sub B.5, NANICA DANIEL, NANICA TATIANA în cota de 1/28 de sub B.7, POP CRISTINA FLORINA, POP IOAN FLORIN în cota de 1/28 de sub B.8, PORCA CORNELIA PAULA, PORCA IOAN OVIDIU în cota de 1/28 de sub B.10, ANTONI IULIU LUDOVIC, ANTONI MELINDA în cota de 7/28 de sub B.11, LASZLO BALAS, LASZLO VERONA în cota de 15/280 de sub B.12, AVRAM DOMNICA, AVRAM IOAN în cota de 1/28 de sub B.14, MOLDOVAN ADRIAN CRISTIAN, NISTOR MARGARETA în cota de 1/28 de sub B.15, GEORGIU PETRU, NEAG DANA SEMIDA în cota de 1/28 de sub B.16, FARCAȘ ANA-CAMELIA, FARCAȘ FELICIAN în cota de 15/280 de sub B.17, ;  
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE , donație mod dobândire convenție în cota de 1/28 asupra A.1 în favoarea TOPALĂ VLAD-CĂTĂLIN, bun propriu, sub B.18 din cartea funciara 325205 UAT Cluj-Napoca;

**Prezenta se va comunica părților:**

NANICA DANIEL, prin notar public Stancu Tudor Dan

NANICA TATIANA, prin notar public Stancu Tudor Dan

STANCU TUDOR DAN

TOPALĂ VLAD, prin notar public Stancu Tudor Dan

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

05-07-2019

Registrator,

MARIANA- OLIMPIA ȘUMĂLAN

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

BOGDAN IGNAT

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CONFORM CU ORIGINALUL

83

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 11377/29	1.580	Arător la Gela

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

<i>Geometria punctelor este stabilită în planul de proiectare.</i>
--

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	1.580	-	-	-	Arător la Gela

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.

5-a achitat tariful de 60 RON. -Bon fiscal nr.29/25-06-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

05-07-2019

Data eliberării,

10.07.2019

Asistent Registrator,

BOGDAN IGNAȚ

(parafa și semnătura)

Referent,

Gabriela Găvruta  
Birou Notar  
(parafa și semnătura)

CONFORM CU ORIGINALUL

84



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B11	Convenție, cota actuala 7/28 1) <b>ANTONI IULIU LUDOVIC</b> , și soția 2) <b>ANTONI MELINDA</b>	
<b>44036 / 20/06/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2477, din 14/06/2007 emis de Ciugudean G;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 15/280 1) <b>LASZLO BALAS, ȘI SOȚIA</b> 2) <b>LASZLO VERONA</b> , bun comun	A1
<b>44046 / 20/06/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2521, din 18/06/2007 emis de CIUGUDEAN G;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/28 1) <b>COSMA SCRIN</b>	A1
<b>44051 / 20/06/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2522, din 18/06/2007 emis de CIUGUDEAN G;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/28 1) <b>AVRAM IOAN, CĂS CU</b> 2) <b>AVRAM DOMNICA</b> , bun comun	A1
<b>44057 / 20/06/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1784 /04.05.2007 și act adit. aut 2527, din 18/06/2007 emis de STANCU T;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/28 1) <b>NISTOR MARGARETA</b> 2) <b>MOLDOVAN ADRIAN CRISTIAN</b> , ca bun propriu, în părți egale	A1
<b>2112 / 11/01/2008</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 90, din 10/01/2008 emis de STANCU TUDOR;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/28 1) <b>GEORGIU PETRU, și soția</b> 2) <b>NEAG DANA SEMIDA</b> , bun comun	A1
<b>54891 / 09/05/2008</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1796/2008 și încheierea c.f., din 09/05/2008 emis de COSMA LAURA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 15/280 1) <b>FARCAȘ FELICIAN</b> , căs cu 2) <b>FARCAȘ ANA-CAMELIA</b> , bun comun	A1
<b>120612 / 26/06/2019</b>		
Act Notarial nr. 2575, din 25/06/2019 emis de Stancu Tudor Dan;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/28 1) <b>TOPALĂ VLAD-CĂTĂLIN</b> , bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

CONFORM CU ORIGINALUL

85





**ANCEP**  
ANUL ÎNREGISTRĂRII  
ȘI AL PUBLICĂRII ÎN Buletinul  
de Informații Imobiliare

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 325205 Cluj-Napoca

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Nr. cerere **120612**  
Ziua **26**  
Luna **06**  
Anul **2019**



Cod verificare  
100070972138

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:165618

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 11377/29	1.580	Arător la Gela

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>11827 / 26/02/2007</b>		
Contract De Partaj nr. și vânzare cumpărare nr. 757, din 22/02/2007 emis de Stancu Tudor;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/28 1) POP BUIA PAVEL, Căs cu 2) POP BUIA DANIELA DIANA, bun comun	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/28 1) CIPCIGAN TRAIAN, căs cu 2) CIPCIGAN DORINA MONICA, bun comun	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/28 1) CRISTUREAN VASILE, căs cu 2) CRISTUREAN LIVIA, bun comun	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/28 1) BOB TABITA STEFANIA, bun propriu	A1
<b>29926 / 03/01/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1063, din 07/05/2007 emis de ILEANA REPEDE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/28 1) POP IOAN FLORIN, căs cu 2) POP CRISTINA FLORINA	A1
<b>30056 / 07/05/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1784, din 04/05/2007 emis de Stancu Tudor;		
B9	Se notează contractul de vânzare cumpărare și promisiunea de vânzare cumpărare aut. 1784/2007 incheiet între David Benjamin căs cu David Lidia -promit. vânz. și Nistor Margareta și Moldovan Adrian Cristian - promit cump. cu privire la cota de 1/28 parte de sub A1	A1
<b>30536 / 08/05/2007</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 372, din 07/05/2007 emis de ROZA M FUCHS;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/28 1) PORCA CORNELIA PAULA, și sotul 2) PORCA IOAN OVIDIU, bun comun	A1
<b>44034 / 20/06/2007</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2475, din 14/06/2007 emis de Ciugudean George;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin	A1

86



Nr. dos. 44046/2007  
Eliberat



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ-NAPOCA  
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 185616 a localitatii CLUJ-NAPOCA

Nr. crt.	Nr. cadastral	Arător în Geta	A. Partea I-a Descrierea proprietății	Suprafața în mp	Observații
1.	1137729	Arător în Geta		1580	
<b>B. Partea a II-a</b>					
Nr. crt.	Inscrierile privilegiate la proprietate				Observații
24	COSMA SORIN - asupra colui de 1728 parte din imobil, - cumparare, bun propriu, act. 2521/2007-V-C - incheierea nr. 44046/2007				
<b>C. Partea a III-a</b>					
Nr. crt.	Inscrierile privilegiate la sarcini				Observații
	Nu sunt				

Se certifica ca prezenta extras de carte funciara este corecta si corespunde hărții lotului sau poziției în suprafața din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la  
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notari publici,  
S-a achitat tariful de lei pentru obtinerea nr. TAXA DOS 44046/2007, ... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 11/PTEK1

Asistent - registru

MARIA MOLDOVAN  
MOLDOVAN MARIA  
Asistent registru

CONFORM CU ORIGINALUL

84





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303717 Cluj-Napoca

Nr. cerere	206721
Ziua	06
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare  
100088812278



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 165593 Cluj - Napoca

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 11377/1	619	arător la Gela

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>30056 / 07/05/2007</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1784, din 04/05/2007 emis de Notar Stancu Tudor;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2
	1) MOLDOVAN ADRIAN CRISTIAN, bun propriu
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 165593 Cluj - Napoca)
<b>206721 / 06/10/2020</b>	
Act Notarial nr. 101, din 06/10/2020 emis de Lupea Mariana;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2
	1) PINTEA SIMONA, bun propriu

#### C. Partea III. SARCINI .

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



88



Carte Funciară Nr. 303717 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 11377/1	619	arător la Gela

\*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	619	-	-	-	arător la Gela

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.200049705/06-10-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
14-10-2020

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ADRIAN PÎRVU-BRAICA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



89

Nr. dosar 44046/2007  
Eliberat la 13.02.2008



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA - Cluj Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

pentru  
INFORMARE

Municipiului: Cluj-Napoca

Cartea funciara cu nr. 165503

A. Partea I-a		Suprafata	Observatii
Nr. crt.	Nr. cadastral	in mp.	
1.	1137711	590	ARATOR LA GELA

B. Partea a II-a		Observatii
Nr. crt.	Inscrierea in cartea funciara	
5	COSMA SORIN Cumparare ca bun propriu, act nr 2521/2007 Inchiriere nr 44046/2007	
6	Se noteaza incheierea de respingere inaintata de BNP COSMA L. IOANA, privind indreptarea erorii materiale	

C. Partea a III-a		Observatii
Nr. crt.	Inscrierea in cartea funciara	
	Nu sunt	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu posibilitatea in vigoare din cartea funciara originala, si nu este valabil la incheierea actelor  
pasivale de accesii birou.  
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform prezentei, si nu este valabil la incheierea actelor  
cuvenite de notari publici.  
Sa achizitat tariful de lei prin cec/banca la dosar, pt servicii de publicitate imobiliara cu codul nr 773

Asistent registru

CONFORM CU  
ORIGINALUL

90



Nr. dos 44046/2007.  
Eliberat la 13.02.2008



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Cluj Napoca  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
 pentru  
**INFORMARE**

Municipiul Cluj-Napoca

Cartea funciara cu nr. 165603

A. Partea I-a		Suprafata	Observatii
Descrierea imobilului		in mp.	
Nr. cart.	Nr. cadastral	590	
1.	11377/11		
ARATOR LA GELA			

B. Partea a II-a		Observatii
Inscrieri privitoare la proprietate		
Nr. cart.	5	
COSMA SORIN Cumparare ca bun propriu, act nr 252/12007 Incheierea nr. 44046/2007 Cu nr 15495/08 Se noteaza incheierea de respingere inaintata de BNP COSMA L. IOANA, privind indreptarea erorii materiale		
Nr. cart.	6	

C. Partea a III-a		Observatii
Inscrieri privitoare la sarcini		
Nr. cart.		
Nu sunt		

Cartea ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, si nu este valabila incheierea actelor si nu este valabila incheierea actelor

pasticala de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la  
 autentificare de notari publici.  
 Sa originala cartii de lei prin chitanța la dosar, pt serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr 77.3

Asistent registralor,

CONFORM CU ORIGINALA

91



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303766 Cluj-Napoca

Nr. cerere	102689
Ziua	31
Luna	05
Anul	2019



Cod verificare  
100070292516

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:165617  
Nr. cadastral vechi:11377/28

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	303766	730	Teren neimprejmuit .

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>102689 / 31/05/2019</b>	
Act Notarial nr. 2089, din 30/05/2019 emis de Stancu Tudor Dan;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>TOPALĂ VLAD</b> , bun propriu	

#### C. Partea III. SARCINI .

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

CONFIRMAT  
ORIGINAL

92



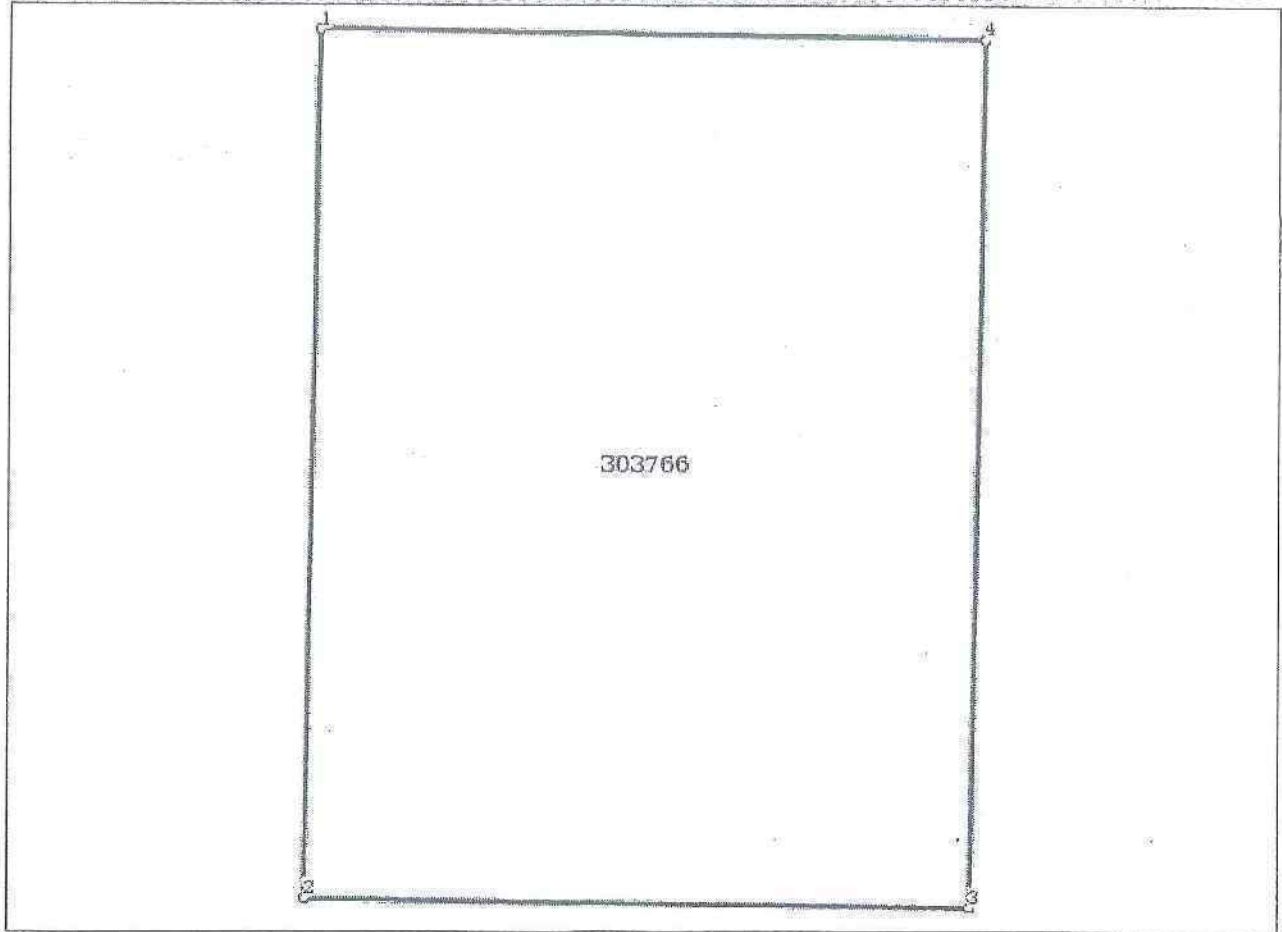
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
303766	730	Teren neîmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	730	-	-	-	Teren neîmprejmuit.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	30.64
2	3	23.816
3	4	30.652
4	1	23.8

CONFORM CU ORIGINALUL

\*\* 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.

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 214 RON, -Bon fiscal nr.18/30-05-2019 în suma de 214, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
12-06-2019

Data eliberării,  
/ /

13.06.2019

Asistent Registrator,  
MANUELA DIANA ALMASAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)  
referent



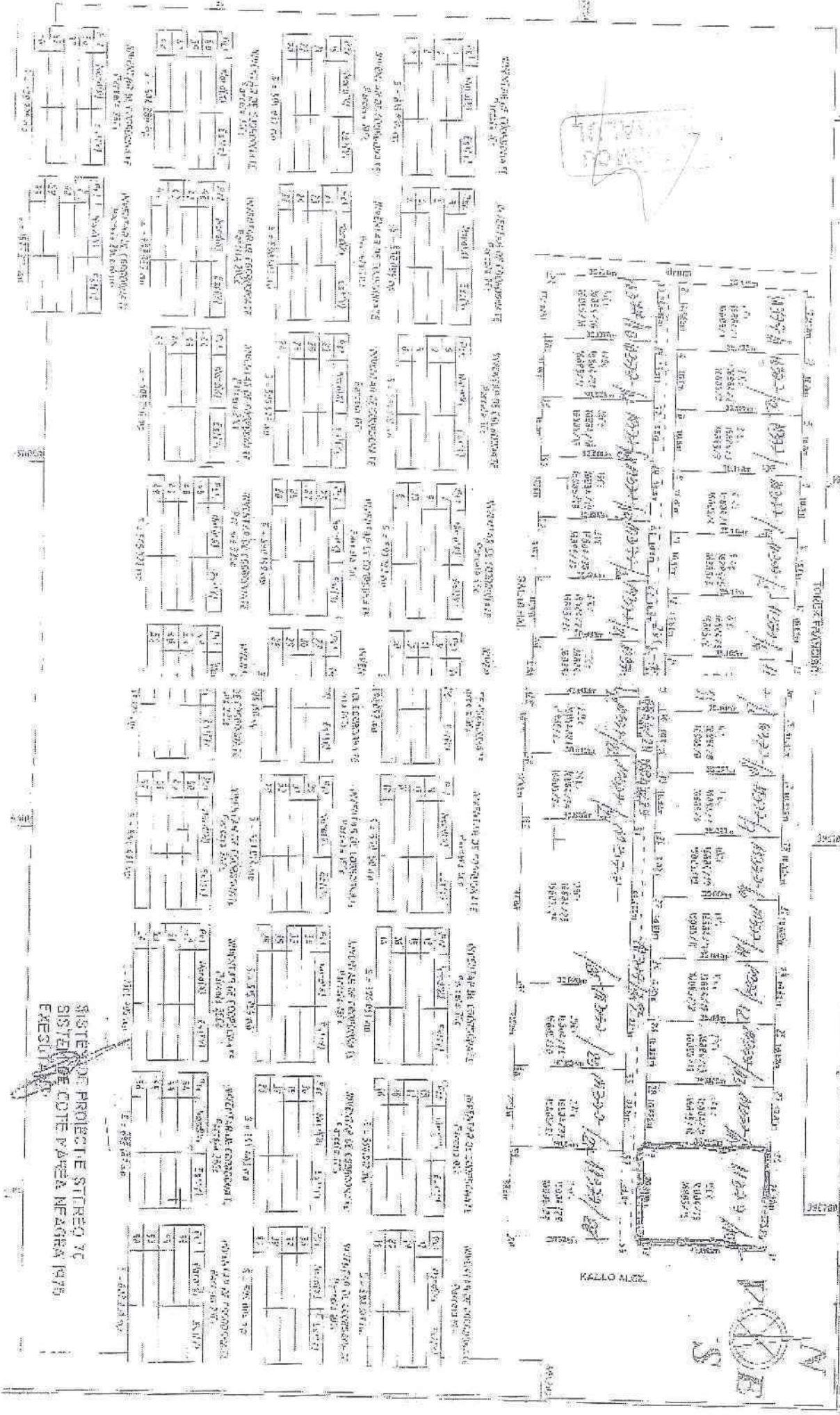
CONFORM CU  
ORIGINALUL



ALBETIA  
 TER TERRA ADMINISTRATIVI W. CL. NAPOLCA  
 CAD. 5 P. 11 A  
 ADRESA INDIVIDUALI  
 LA SECTIA  
 Nr. 100/2006  
 Nr. 100/2006  
 DE PROPRIETATE

PLANUL DE AMPLASAMENT SI DE DISTRIBUTIE  
 A CORPULUI DE PROFITABILITATE

PROPRIETARI:  
 ISZIAI MARIA MAGDOLINA  
 ISZIAI ENIKO  
 ADRESA PROPRIETARIILOR:  
 LOCALITATEA CIUD-NAPOLCA STR. CASILLI NR 59  
 ADRESA CIUD



SISTEM DE PROIECTE STEREO 70  
 SISTEM DE COTE PAVEA NAFRAN 1975  
 EXECUTAT

URBANISM / CERTIFICATE DE URBANISM /  
COMUNITATEA DE LOCALITATE / ADMINISTRAȚIA LOCALĂ / MEDIUL DE MEDIUMOBILITATE ECONOMICĂ ROMÂNĂ

# Certificat de urbanism 1897/2018

11 mai 2018

## ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI (ENERGIE ELECTRICĂ, APĂ, GAZE NATURALE)

judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Freziei, nr. 7

CARTE FUNCİARĂ: 282172

NR. TOPOGRAFIC: 00

NR CADASTRAL: 00

CERERE NR. 189503

DIN DATA: 17.04.2018

HOTĂRĂRE: 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015

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

### SE CERTIFICĂ



#### 1. REGIM 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 - nu este cazul.

#### 2. REGIM ECONOMIC

Folosința actuală : arator la Gela și A.C. nr. 484/28.04.2017 pentru "Modificare

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.

OK

96





209/2003.

COMUNITATE LOCALA DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul - la

receptia lucrarilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire.

### 3. REGIM TEHNIC

Zonă cu dotare edilitare completă și imobile racordate la aceasta.

Executarea lucrărilor de bransament vor începe numai după obținerea autorizației de construire și autorizației de spargere iar după terminarea lucrărilor, terenul se va aduce la starea inițială.

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

- S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism in scopul: "bransament electric, apa si record canal"
- Potrivit H.C.L. nr. 493/22.12.2014, modificat cu H.C.L. nr. 118/01.04.2015, se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Pentru acest amplasament s-a obtinut Autorizatia de construire nr. 484/28.04.2017 pentru "Modificare solutie autorizata cu A.C. nr. 270/21.03.2008 respective 535/13.05.2016 pentru Corp 2 Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D+P+E si amenajari exterioare".



### 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:

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice)

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.



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

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.

OK

98





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:

Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă:
- gaze naturale:
- canalizare:
- telefonizare:
- alimentare cu energie electrică:
- salubritate:
- alimentare cu energie termică:
- transport urban:

Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu:
- protecția civilă:
- sănătatea populației:



Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Alte avize/acorduri:

- Copie după autorizația de construire a imobilului și planul de situație anexa vizat spre neschimbare
- Cererea pentru autorizația de construire se va formula, semna / stampila de către proprietarul imobilului
- Primărie - Direcția tehnică - Serviciul administrare cai publice
- Primărie - Direcția tehnică - Serviciul rețele edilitare și transport
- Aviz Tehnic S.C. Del Gaz Grid S.A. și soluție de acces - Aviz de principiu S.C. Compania de Apă Someș S.A.

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.

99

OK



COMUNITATELOCIUREADMINISTRAȚIEMEDIUMOBILITATEECONOMICĂ ROMÂNĂ

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizația de construire
- pentru transport moloz - se va prezenta și contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deseurile provenite din construcții și demolari

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

TERMENUL DE VALABILITATE: **12luni** de la data emiterii.

PRIMAR: EMIL BOC

ARHITECT ȘEF: Daniel Pop

SECRETAR: Aurora Rosca

INSPECTOR URBANISM: Roxana Paraschiv

ÎNTOCMIT DE: Roxana Paraschiv

DATA CREARE: 02.05.2018

DATA EXPIRARE: 11.05.2019



AXA: 5,00 lei

CHITANȚA: 2810550

DIN DATA 17.04.2018

COMPARTIMENT RESPONSABIL: **Serviciul Urbanism**

☎ **0264 592 566** 0264 596 030 / 4330, 4331

str. Motilor nr. 3, cam. 65, cam. 58A

Monitorul Oficial Local

100

Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.

OK





## PAGINI POPULARE

COMUNICĂȚI DE ÎNTRĂ-DE-ÎNTRU  
Evidența persoanelor

Plan urbanistic  
general

Concursuri ocupare  
posturi

Taxe și impozite  
locale

Anunțuri de interes  
public

Hotărâri de consiliu

Dezbateri publice

Achiziții publice

## SERVICII ONLINE

Registratura

Cereri online

Sugestii și reclamații



Plăți online

Programare căsătorii



Programare buletine



Cereri parcare

Plată parcare

Ridicări Auto

## ALTE WEBSITE-URI

## DATE DE CONTACT

str. Moților nr.3,  
400001 Cluj-Napoca,  
Cluj, România  
registratura@primariaclujn  
0264 **984**  
0264 596 030



Protecția datelor cu  
caracter personal

Realizat cu bune intenții de către



Acest site utilizează module cookie pentru a vă asigura că beneficiați de cea mai bună experiență pe site-ul nostru.

# TDA

## Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.

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

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

### B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

#### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajiști, fânețe  
Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere  
Unități agricole / ferme existente  
Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatații agricole să fie mai mare de 2 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

102



- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

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

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

#### 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu

103

contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere  
POT max = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:  
POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole  
POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere  
CUT max = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:  
CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole  
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)