

1-37 pag

49/4.09.2023



### I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de  
MERA – BATIZ ETELCA MERCEDES și BATIZ ZOLTAN  
înregistrată sub nr. 668922 din 24.07.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 668922 din 24.07.2022 formulată de Mera Batiz Etelca Mercedea și Batiz Zoltan, se solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca și modificarea încadrării funcționale a terenului înscris în C.F. nr. 300185, identificat prin nr.cad. 300185, situat pe str. Donath nr. 211 din extravilanul municipiului în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Potrivit vechiului PUG aprobat cu H.C.L nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 *terenul ce face obiectul prezentei plângeri era situat în extravilanul municipiului.*

Potrivit vechiului regulament erau permise construcții conform art. 91 și 92 din Legea nr.18/1991. Aceste construcții n-au destinația de locuință.

Potrivit Art. 91, din Legea nr. 18/1991

- (1) *Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților.*
- (2) *Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prelabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător.*
- (3) *De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.*

Condițiile de construire în extravilanul municipiului pe vechiul PUG au fost completate și de prevederile H.C.L nr.105/30.03.2010 prin care s-a aprobat *criteriile de analizare și avizare a anexelor agricole din intravilanul și extravilanul Municipiului Cluj-Napoca.*

Tinând cont de strategia de dezvoltare a municipiului Cluj – Napoca și analizând vecinătățile PUG 2014 aprobat prin H.C.L nr. 493/2014, menține încadrarea funcțională a terenului ce face obiectul prezentei plângeri în extravilanul municipiului. Astfel parcela identificată prin nr. cad. 300185 potrivit PUG 2014, *este situată în extravilanul municipiului Cluj-Napoca în UTR TDA terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.*

Potrivit UTR TDA aferent PUG – condiționări primare „Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D, după caz “.



Potrivit Dispozițiilor generale, cap.2, art.4 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G 2014 „Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.”

Pentru imobilul reclamanților nu a fost aprobat nici un studiu de urbanism PUZ în baza PUG 1999, nici în baza PUG 2014 și nici nu s-a aprobat vreun Aviz de oportunitate pentru inițiere PUZ în vederea intrării în intravilanul localității.

Asadar, atat în vechiul PUG aprobat în anul 1999 cat și în noul PUG 2014, terenul a fost/este încadrat în extravilanul municipiului deci nu s-a făcut o modificare a încadrării funcționale a terenului aflat în proprietatea beneficiarilor. Mai mult atât vechiul PUG cât și PUG 2014 permit construirea de amenajări agricole și construcții anexe pentru exploatarea agricole cu respectarea prevederilor legale și a documentațiilor urbanistice în vigoare de la data solicitării.

Faptul că imobilul are alocat numărul administrativ str. Donath nr. 211 nu este un argument pentru încadrarea acestuia în intravilan. Atribuirea de numere poștale are la bază Normele tehnice din 27 aprilie 2017 privind procedurile de lucru specifice Registrului electronic național al nomenclaturilor stradale, emitent Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară publicat în Monitorul Oficial nr. 363 din 16 mai 2017 și nu reprezintă o încadrare urbanistică a imobilelor. Existența unui număr administrativ alocat parcelei reclamanților este o consecință a unor dezmembrări și operațiuni notariale fără o reglementare ulterioară a numărului administrativ.

De asemenea faptul că pe teren este edificată o construcție „casă de vacanță” cu suprafața de 30 mp, nu este un argument pentru introducerea în intravilanul municipiului întrucât casa de vacanță nu presupune locuirea permanentă. Noile reglementări nu permit acest tip de funcțiune (case de vacanță) având în vedere că, în multe situații, casa de vacanță ascunde locuire permanentă. Totodată faptul că imobilul este situat în extravilanul municipiului nu este un impediment ca solicitantii să-și exploateze bunul așa cum a fost el autorizat.

Raportat la afirmațiile solicitanților cu privire la încadrarea în intravilan a terenului aflat în proprietatea dlui Mureșan Andrei-Paul arătăm faptul că nu se poate face o analogie între aceste două situații. Parcela dlui Mureșan Andrei Paul, are front la str. Donath și a fost situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca în PUG 1999, fiind situată în intravilan și pe PUG 2014.

Încadrarea în intravilanul sau extravilanul municipiului Cluj-Napoca se face de către autoritatea publică locală prin emiterea unui certificat de încadrare în intravilan/extravilan emis pe baza datelor cadastrale și nu de către Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară. Menționăm că aprobarea P.U.G-ului din 22.12.2014 s-a făcut cu respectarea prevederilor legislației în vigoare fiind avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Raportat la afirmația reclamanților potrivit căreia în proximitatea amplasamentului există edificate case și că zona este cu tendință de urbanizare arătăm faptul că această susținere nu are la baza nici o argumentare legală. Construcțiile aflate în vecinătate au fost edificate în baza vechilor reglementări, fiind situate în intravilan.

La ora actuală municipalitatea nu și-a exprimat intenția pentru mărirea intravilanului, acest aspect fiind argumentat de faptul că aproximativ 40% din teritoriul intravilan al municipiului este situat în zonă de urbanizare, accesibilizarea și urbanizarea zonelor neocupate din intravilan, trasarea rețelelor majore de infrastructură și fixarea necesarului de utilități publice pentru zonele de urbanizare din intravilan, sunt prioritare față de eventuale extinderi ale intravilanului, principiul gestionării spațiale a orașului fiind dezvoltarea de la centru spre periferii.

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de

construire pentru o zona a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Reținând cele menționate mai sus considerăm că modificarea limitei intravilanului poate fi luată în considerare numai la actualizarea PUG și numai în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela înscrisă în C.F. nr. 300185, identificat prin nr.cad. 300185, aflată în proprietatea reclamanților Mera Batiz Etelca Mercedea și Batiz Zoltan.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou arh. Andreea Mureșan  
Redactat: consilier Cristina Bartha





*24.07*  
*668922/2023*  
*conex cu 668503/2023*  
*668253/2023*

**Sediu:** Cluj-Napoca, str. Gh.Lazar nr.1A-3, ap.26, jud. Cluj, Cod Poștal: 400183  
**Mobil:** +4 0743 521.241  
**Tel./Fax:** +4 0364 406.406  
**Email:** cosminbodescu\_avocat@yahoo.com

Catre

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**PRIMARUL MUN.CLUJ-NAPOCA**

Subsemnatii **MERA-BATIZ ETELCA MERCEDES**, cu domiciliul in oras Nucet  
jud.Bihor si **BATIZ ZOLTAN**, cu domiciliul in Cluj-Napoca,  
.Cluj, in calitate coproprietari ai terenului situat in str.Donath nr.211, **cu domiciliul**  
**ales la cabinet Avocat Bodescu Cosmin, situat in Cluj-Napoca, str.Gh.Lazar nr.1A-3, ap.26,**  
**jud.Cluj unde solicitam a ni se comunica orice act, persoana desemnata cu primirea**  
corespondentei av.Cosmin Bodescu, prin avocat justificat cu imputernicire avocatiala,

In temeiul Legii nr.554/2004, formulam prezenta

**PLANGERE PREALABILA**

impotriva HCL 493 din data de 22.12.2014, având ca obiect aprobarea documentatiei  
"Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca" si a Certificatului de  
incadrare teren intravilan nr.606362/22.06.2023 comunicat la 03.07.2023

*solicitandu-va respectuos ca, pentru motivele de nelegalitate ce se vor arata in cele ce urmeaza,*  
*sa dispuneti:*

- **Anularea/Revocarea în parte a HCL 493 din data de 22.12.2014, având ca obiect aprobarea documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", cu privire la încadrarea in extravilan a imobilului teren cu casa înscris în CF nr. 300185 Cluj-Napoca, nr.cad. 300185, situat administrativ in str.Donath nr.211**
- **Anularea in tot a Certificatului de incadrare teren intravilan nr.606362/22.06.2023**
- **Emiterea unui act administrativ, respectiv hotarare de consiliu local pentru modificarea partiala a documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-**

**Napoca” prin care să se dispună încadrarea imobilului teren cu casa supraedificata înscris în CF nr. 300185 Cluj-Napoca, nr.cad.300185, situat în str. Donath nr.211, în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, iar din perspectiva reglementării urbanistice încadrarea în UTR aferent zonei.**

#### CONSIDERENTE

1. Subsemnatii suntem proprietarii imobilului situat la adresa administrativa str.Donath nr.211, teren înscris în **CF nr. 300185 Cluj-Napoca, nr.cad.300185** si pe care este edificata o casa inscrisa in cartea funciara. Terenul situat administrativ in str.Donath nr.211 este situat într-o zonă care, anterior adoptării prezentului PUG, se afla în intravilanul municipiului, existând și case edificate în zonă în baza reglementărilor de la acel moment, inclusiv o casa edificata pe terenul apartinand subsemnatilor petenti.
2. Cu toate acestea, în prezent, fără o justificare care să fi fost adusă la cunoștința proprietarilor din zonă, o parte din acest teren situat în str.Donath nr.211 a fost plasat în extravilan, in vreme ce o alta parte din acesta a ramas ori a fost inclus in intravilanul municipiului. Despre aceasta imprejurare, subsemnatii proprietari am luat cunostinta cu ocazia comunicarii certificatului nr. nr.606362/22.06.2023.
3. O atare conduita a administratiei, discriminatorie si care vadeste exces de putere, are consecințe drastice asupra dreptului de proprietate al subsemnatilor, in conditiile in care nu ne mai putem bucura de plenitudinea atributelor dreptului nostru de proprietate. Si este asa întrucât aceste attribute sunt drastic limitate, prin raportare la posibilitatea cvasiinexistenta de a edifica construcții pe teren, la utilizările admise care apar extrem de limitate, la diminuarea valorii de circulatie a terenului si, nu in cele din urma, la posibilitatea redusa de a îl înstrăina în atare conditii, in care terenul nu poate fi utilizat decât într-un număr restrâns de scopuri.
4. Incadrarea imobilului din CF nr.300185 in extravilanul municipiului Cluj-Napoca prin HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” este nelegală, fiind dispusa cu exces de putere si fara a fi îndeplinite condițiile pentru a se dispune o astfel de masura.
5. Regimul terenurilor intravilane și extravilane este reglementat de Legea 18/1991 privind fondul funciar, astfel cum prevad si disp. art. 2 din acest act normativ. Pe de altă parte, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul definește teritoriul extravilan ca fiind suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan. Așadar, teritoriul extravilan este compus din terenurile cu destinație agricolă sau forestieră aflată între limita UAT-urilor și limita teritoriului intravilan. Mai departe,



regimul de folosință al terenurilor din extravilan este reglementat de autoritățile locale prin regulamentul de urbanism. În acest sens, Regulamentul de urbanism al mun.Cluj-Napoca cuprinde: terenuri cu destinație agricolă (TDA), terenuri cu destinație agricolă - livezi (TDA-L) și terenuri cu destinație forestieră (TDF). Utilizarea acestor categorii de terenuri este limitată la activități agricole și de exploatarea resurselor naturale. În privința amplasării construcțiilor, normele permit doar edificarea clădirilor cu scop agricol/zootehnic, precum ferme și anexe gospodărești.

6. In aceste conditii, transpare cu evidenta incalcarea in substanta a prevederilor Legii 350/2001, cata vreme modificarea limitelor intravilanului este în contradicție cu tendința de dezvoltare a zonei și împiedica dezvoltarea armonioasă a teritoriului reglementat. Or, dupa cum in mod unanim s-a retinut in jurisprudenta contenciosului administrativ, autoritățile publice locale au obligația de a garanta o dezvoltare armonioasă a teritoriului aflat în raza lor de competență, prin documentațiile de urbanism precum planul urbanistic general, planul urbanistic zonal și planul urbanistic de detaliu. Acest aspect este confirmat și de art.25 din Legea 350/2001, iar ca obiective ce trebuie respectate de autoritățile publice locale apar incidente dispozițiile art. 9 din lege. Prin urmare, responsabilitatea autorității locale, în ce privește amenajarea teritorială este de a gestiona amenajarea teritorială în așa fel încât să asigure dezvoltarea economică și socială a zonelor și îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane. Totodată, sunt importante și prevederile art.46 alin. 16 din același act normativ care privește actualizarea planului urbanistic general, dispozitii din care, in coroborare cu ansamblul normelor legale incidente, rezulta ca:
- Amenajarea teritoriului în conformitate cu prevederile legale este responsabilitatea autorităților locale
  - Prin amenajarea teritoriului, autoritățile trebuie să urmărească dezvoltarea economică și socială a zonelor, îmbunătățirea calității vieții și utilizarea rațională a teritoriului;
  - Prin actualizarea Planului Urbanistic General, autoritățile locale trebuie să țină cont de tendințele de dezvoltare din zona reglementată.
7. Or, subsemnatii petenti arătam că terenul deținut de noi se află pe strada Donath nr.211, o strada principala a municipiului, situata intr-o zonă care trece printr-un proces intens și constant de urbanizare, fiind aprobate și construite sute de imobile unifamiliale.
8. De mentionat ca, **la aceeași adresă administrativă – str.Donath nr.211- Primăria mun.Cluj-Napoca, recunoscând și reafirmând regimul juridic de intravilan al terenurilor situate la acest număr administrativ a adoptat o serie de hotărâri , din care exemplificativ amintim:**

- HCL nr.16/2020 de aprobare a PUD extindere locuinta familiala str.Donath nr.211, nr.cad.280720
- HCL nr.438/2023 privind insusirea Documentatiei tehnice pentru alipirea imobilelor situate in mun.Cluj-Napoca, str,Donath nr.211, inscrise in CF 351534, nr.cad.351534 si CF 280720, nr.cad.280720

Pe cale de consecinta, este cu neputinta a motiva si explica verosmil cum, cu referire la terenuri situate la aceeasi adresa administrativa (str.Donath nr.211), o parte dintre acestea au fost introduse in intravilan, in vreme ce terenul subsemnatilor, pe care deja este edificata o constructie, se afla situat in extravilan.

9. Aceasta cu atat mai mult cu cat, chiar in proximitatea terenului deţinut de noi, in perioada de valabilitate a vechiului PUG, au fost emise si multe alte autorizatii de construire si exista imobile construite in temeiul unor autorizatii de construire emise de Primarul Mun. Cluj-Napoca. In aceste conditii, dat fiind ca tendinta din zona Donath este in sensul urbanizarii, prin adoptarea noului PUG autoritatile locale nu doar ca au ignorat aceasta tendinta evidenta in privinta regimului juridic al terenului subsemnatilor, si, desi inițial s-a permis edificarea unor constructii in aceasta zona, ulterior autoritatile locale au actionat cu exces de putere si discriminatoriu, lasand o parte din terenurile de pe str.Donath nr.211 in afara intravilanului, in timp ce o alta parte a ramas in intravilan.
10. In aceste conditii, modificarea limitei intravilanului, in sensul incadrării parcelei subsemnatilor in extravilan constituie o încălcare flagrantă a obligatiilor si obiectivelor autoritatilor publice locale prevazute de Legea 350/2001 iar HCL nr.493/2014 este lipsita de cauza si de obiect raportat la modificarea limitei intravilanului in zona indicata.
11. Aşa cum rezultă din reglementările regăsite în Legea 18/1991, dar și din prevederile Regulamentului Local de Urbanism, terenurile extravilane pot fi utilizate doar în scopuri agricole. Chiar din prevederile Regulamentului aferent PUG 2014 deducem că terenurile din extravilan cu destinație agricolă sunt terenuri arabile, pășuni, fânețe, pepiniere etc. Scopul reglementării acestei zone este de a conserva și de a proteja terenurile cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului. Cu toate acestea, la numărul administrativ str.Donath nr.211, chiar Primarul Mun. Cluj-Napoca a emis o serie de autorizatii de construire, fiind deja edificate mai multe imobile unifamiliale. Mai mult decât atât, în zona indicată nu există unități/terenuri agricole. La data adoptării hotararii de consiliu local nu existau terenuri agricole sau unități agricole ce puteau fi conservate sau protejate prin această modificare ci, dimpotrivă, existau locuințe ce se impuneau



a fi păstrate în intravilanul localității municipiului pentru a beneficia de toate utilitățile necesare traiului precum canalizare, rețeaua de gaze, electricitate etc.

12. De asemenea, invocam încălcarea art. 48 alin. (2) din Legea 350/2001 care dispune ca limitele intravilanului și, implicit, a extravilanului localității se determină în funcție de necesitățile de dezvoltare a zonei. În cazul de față zona în care se află și parcela deținută de noi necesită intervenția autorităților publice locale pentru a asigura utilitățile necesare traiului pentru persoanele ce locuiesc în zonă. Mai exact, întrucât autoritățile publice locale au autorizat construirea a mai multor imobile, acestea au obligația de a face toate demersurile pentru a asigura calitatea vieții locuitorilor. Nicidecum nu există necesitatea de a impune un regim urbanistic care să împiedice orice dezvoltare în sensul asigurării condițiilor necesare locuirii în această zonă. Prin urmare, este mai mult decât evident că prin adoptarea actelor administrative atacate și prin modificarea limitelor intravilanului, s-au ignorat nevoile de dezvoltare a localității și a zonei reglementate și s-au încălcat astfel prevederile art. 48 alin. (2) în Legea 350/2001.
13. Autorității publice îi revine obligația revocării, anulării sau modificării unui act administrativ în cazul în care constată, la cerere sau din oficiu, că acesta este cu exces de putere sau pe temeuri discriminatorii și tocmai această din urmă ipoteză este prezentă în situația dedusă judecării. Și este așa pentru că dreptul de proprietate privată se manifestă prin posibilitatea exercitării de către titularul acestuia a trei atribute, respectiv, folosința, posesia și dispoziția, concluzie se desprinde în mod neechivoc din dispozițiile art. 555 Cod Civil. Titularii dreptului de proprietate sunt îndreptățiți să își exercite liber atributele în conformitate cu normele legale în vigoare, prin care și dreptul/posibilitatea de a efectua construcții pe teren, drept ce este exclus în cazul subsemnatilor, ca urmare a stabilirii regimului juridic al terenului ca fiind extravilan, prin adoptarea HCL 493/2014 și emiterea certificatului. Raportat la aceste ingerințe în dreptul de proprietate, ne aflăm în ipoteza excesului de putere și a unei limitări excesive și disproporționate a exercitării dreptului subiectiv legitim, interzisă prin art. 20 al. 2 din Constituția României și sancționată constant de jurisprudența contenciosului administrativ, ce a reținut neechivoc că încadrarea nejustificată a terenului în extravilan echivalează cu o exproprieră de fapt.
14. Mai mult, în cauza nu putem vorbi nici măcar de un interes general care să fie protejat, prin ingerința în dreptul nostru de proprietate. Aceasta deoarece zona a fost urbanizată și sunt construite numeroase locuințe, inclusiv pe teren fiind edificată o casă de locuit, astfel încât este imposibilă exploatarea agricolă a zonei.
15. Subliniem totodată că, deși este adevărat că Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al



localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existente în acel perimetru, la fel de adevărat este și faptul că maniera de exercitare concretă poate fi cenzurată de către instanța de contencios administrativ asupra legalității, iar asupra oportunității, administrației îi este recunoscută o marjă de apreciere, cu condiția să nu încalce normele de drept imperative și să nu poată fi reținută o conduită excesivă și abuzivă care să se încadreze în excesul de putere așa cum este definit la art.2 alin.1 lit. n) din Legea nr.554/2004. Din cele ce preced, rezultă că nu se poate reține că dispozițiile Legii nr.350/2001 stabilesc prerogativa în sarcina consiliului local, cu condiția ca aceasta să fie temeinic fundamentată, tocmai pentru a se preveni abuzul de drept.

16. Solicităm să se mai rețină că potrivit art.46 alin.4 din 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 ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică; prin urmare, includerea terenurilor subsemnatilor petenti în extravilan nu este justificată de noua strategie de dezvoltare a localității, în beneficiul calității vieții locuitorilor și pentru satisfacerea dreptului la un mediu sănătos. Totodată, această strategie nu poate ocoli interesele și drepturile particularilor care pot fi afectați în drepturile lor patrimoniale. De aceea, legea a prevăzut expres că aceste strategii de dezvoltare trebuie însoțite și corelate cu bugetul și armonizate cu programele investiționale.
17. Vă solicităm să observați și că terenul subsemnatilor era sub un anumit regim urbanistic, sub imperiul căruia s-a și edificat o casă pe acesta iar prin planul urbanistic general perspectiva subsemnatilor privind exploatarea și exercițiul atributului material al dreptului de proprietate în ceea ce privește o parte din suprafața în discuție a fost radical schimbată. Mai mult decât atât, în speță nu a fost avută în vedere tendința de dezvoltare a zonei, în condițiile în care, așa cum am arătat anterior, au fost trecute în extravilan case de locuințe autorizate sub imperiul vechiului PUG (inclusiv casa subsemnatilor), nefiind respectate disp.art.48 alin.2 din Legea nr.350/2001.
18. Or, stabilirea unui regim urbanistic al terenului de către autoritatea publică care afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs în patrimoniul acestora constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil. În plus, fiind încălcate prevederile art. 46 alin. 4 din legea nr.350/2001, restabilirea echilibrului dintre interesul privat și cel public nu poate avea loc decât prin recunoașterea regimului juridic de teren intravilan al proprietății noastre, parte din terenurile situate administrativ pe str.Donath nr.211 și încadrate, aleatoriu și discriminatoriu, în intravilanul municipiului.

Fata de cele ce preced si solicitandu-va respectuos a da curs favorabil prezentei plangeri prealabile pentru preintampinarea deferirii prezentului litigiu instantei de contencios administrativ, va rugam sa primiti asigurarea intregii noastre consideratii.

**Anexam** prezentei, in copie:

1. Cartea funciara a terenului.
2. Certificatul de incadrare teren intravilan nr.606362/22.06.2023.
3. HCL nr.16/2020 de aprobare a PUD extindere locuinta familiala str.Donath nr.211, nr.cad.280720
4. HCL nr.438/2023 privind insusirea Documentatiei tehnice pentru alipirea imobilelor situate in mun.Cluj-Napoca, str,Donath nr.211, inscise in CF 351534, nr.cad.351534 si CF 280720, nr.cad.280720

*Atasam imputernicire avocatiala.*

Cu respect,

**MERA-BATIZ ETELCA MERCEDES**

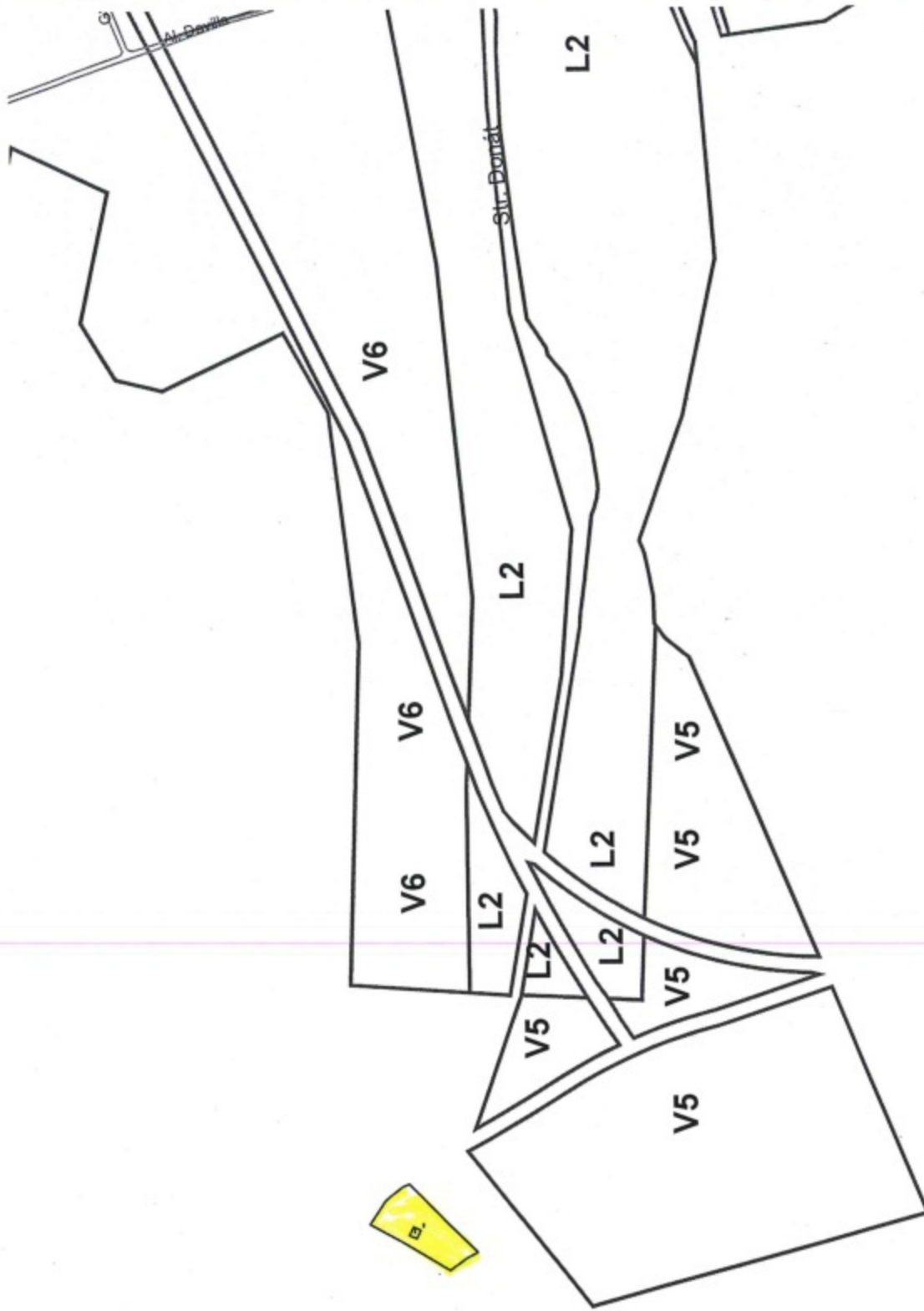
**BATIZ ZOLTAN**

prin av.Cosmin BODESCU













Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat

CJ 0081038/2023



Forma de exercitare a profesiei

Cab.Av.BODESCU COSMIN

### ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

CJ 0081038/2023

Domnul avocat **COSMIN BODESCU** se împuternicește de către clienți **MERA-BATIZ ETELCA MERCEDES**, cu domiciliul în oras Nucet, jud.Bihor și **BATIZ ZOLTAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, baza contractului de asistență juridică legal nr.0081038/2023, să exercite următoarele activități: **redactare plangere prealabila acte administrative privind regim juridic teren incris in CF 300185 Cluj-Napoca, asistare și reprezentare client in fata autoritatii publice.**

Data eliberării 23.07.2023

CLIENT/REPREZENTANT, \*

.....

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

\*\*  
prin avocat,

.....



Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.  
\*\*Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300185 Cluj-Napoca

Nr. cerere	92433
Ziua	03
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
100133992701



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:107094  
Nr. topografic:21067/1/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300185	1.646	Terenul este partial imprejmuit: limita nord-vestica incadrata de punctele [130,11] este materializata cu gard de beton, limita nordica incadrata de punctele [11,131] este materializata cu gard de plasa si acces proprietate, iar limita sudica incadrata de punctele [51,132] este materializata cu gard de plasa

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	300185-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; Casă de vacanță

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>6610 / 25/04/1994</b>		
Sentinta Civila nr. 9922/1993 emis de JUD.CLUJ-N (dos.5240/1992);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire și partaj, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 3/4 1) <b>MERA BATIZ ETELCA MERCEDES</b> , bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 107094)</i>	A1, A1.1
<b>120760 / 02/10/2013</b>		
Act Notarial nr. 147, din 01/10/2013 emis de PETREAN LIVIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) <b>MERA-BATIZ ETELCA MERCEDES</b> , bun propriu	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEmoștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) <b>BATIZ ZOLTAN</b> , bun propriu	A1, A1.1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

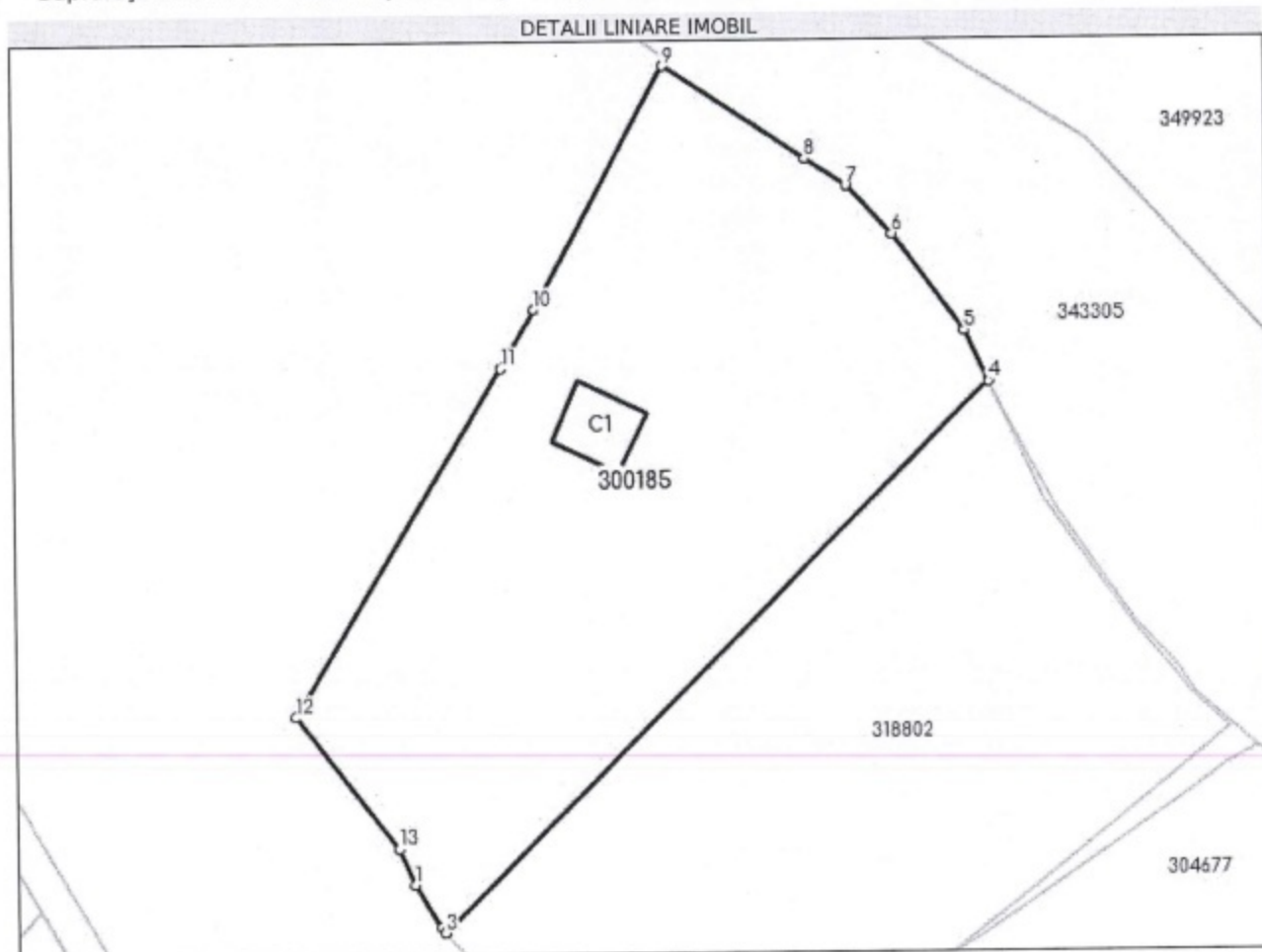


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
300185	1.646	Terenul este partial imprejmuit: limita nord-vestica incadrata de punctele [130,11] este materializata cu gard de beton, limita nordica incadrata de punctele [11,131] este materializata cu gard de plasa si acces proprietate, iar limita sudica incadrata de punctele [51,132] este materializata cu gard de plasa

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.646	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	300185-C1	construcții de locuințe	30	Cu acte	S. construita la sol:30 mp; Casă de vacanță

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.849
2	3	0.476

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	60.525
4	5	4.339
5	6	9.394
6	7	5.184
7	8	3.865
8	9	13.292
9	10	21.477
10	11	5.266
11	12	31.346
12	13	12.931
13	1	3.081

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

03/05/2023, 12:22



16/27.10.2020

HOTĂRÂRE

1-9 pag.  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P,  
str. Donath nr. 211

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere  
locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211 - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 512323/1/19.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în  
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 512997/433/19.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al  
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință  
unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211, beneficiar: Mureșan Andrei-Paul;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 111 din 30.04.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;  
Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu  
modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism,  
aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.  
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P nr. cad.  
280720, str. Donath nr. 211, beneficiar: Mureșan Andrei-Paul, pe o parcelă proprietatea  
Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr.  
cad. 315532, ce urmează a fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri  
ulterioare.

Prin P.U.D se propune extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea  
măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarele  
reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare existent la sol și 1  
loc de parcare propus în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică: datorită declivității terenului pe direcția nord-  
sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul  
acesteia.

Art. 2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211**

Prin cererea nr. 233055/433/2020, Mureșan Andrei-Paul solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211.

Parcela de la nr. 211, în suprafață de 315 mp este situată pe frontul nordic al străzii Donath și se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, conform CF nr.315532.

În incinta de la nr. 211, există o locuință unifamilială, cu suprafață redusă (35 mp), aflată în proprietatea d-lui Mureșan Andrei Paul (cf. CF nr. 280720).

Se dorește mărirea confortului locativ prin extinderea locuinței cu o suprafață de aprox 84 mp. Întrucât extinderea vizează o parcelă în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 315532, este necesară concesionarea terenului. Potrivit prevederilor Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.1/2018 suprafața maximă ce poate fi concesionată este de 100 mp. Parcela înscrisă în C.F nr. 315532 va fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri ulterioare.

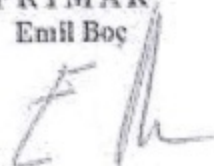
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban. Întrucât parcela nu respectă cumulativ prevederile art. 4 - Caracteristicile parcelelor, a regulamentului de urbanism, respectiv suprafața terenului este mai mică de 350 mp, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Prin P.U.D se propune extinderea locuinței unifamiliale cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D- extindere locuință unifamilială - D+P, str. Donath nr. 211.

PRIMAR  
Emil Boc



2



Nr. 512997/433/19.10.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea P.U.D - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 512323/1/19.10.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 233055/433/2020, Mureșan Andrei-Paul solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarului - Mureșan Andrei-Paul, pe parcela de pe str. Donath nr.211, aflată în proprietatea Municipiului în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca (cf. CF nr. 315532, nr. cad. 315532). Parcela e amplasată pe frontul nordic al străzii Donath, fiind delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică. În incinta de la nr. 211, există o locuință unifamilială, cu suprafață redusă (35 mp), aflată în proprietatea d-lui Mureșan Andrei Paul (cf. CF nr. 280720).

Se dorește mărirea confortului locativ prin extinderea locuinței cu o suprafață de aprox 84 mp. Întrucât extinderea vizează o parcelă în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 315532, este necesară concesionarea terenului. Potrivit prevederilor Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.1/2018 suprafața maximă ce poate fi concesionată este de 100 mp. Parcela înscrisă în C.F nr. 315532 va fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri ulterioare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât parcela nu respectă cumulativ prevederile art. 4 - Caracteristicile parcelelor, a regulamentului de urbanism, respectiv suprafața terenului este mai mică de 350 mp, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu anterior emiterii autorizației de construire.

Prin P.U.D se propune extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarelor reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare existent la sol și 1 loc de parcare propus în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică : datorită declivității terenului pe direcția nord-sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 111 din 30.04.2020. 3

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru

specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism  
Arhitect Șef Daniel Pop

Direcția Juridică  
Director executiv Alina Rus

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Adina Moldan

19.10.2020

4





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

Calen Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

ARHITECT-ȘEF



Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de MUREȘAN ANDREI-PAUL, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 549160/433/2019 și completările depuse sub nr. 101179/20.02.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 111 / din 30.04.2020

pentru P.U.D. – concesiune teren și extindere locuință unifamilială – D+P, str. Donath nr. 211 generat de imobilul cu nr.cad. 315532

Inițiator: MUREȘAN ANDREI-PAUL

Proiectant: CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 315 mp situată pe frontul nordic al străzii Donath, la nr. 211, delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică. Pe terenul studiat există o casă (locuință unifamilială) parter, în suprafață construită de 35 mp, înscrisă în CF nr. 280720.

**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

Parcela este încadrată conform PUG preponderent în UTR Liu, parțial în UTR Uliu. Propunerea de construire este strict în UTR Liu.

- **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- **funcțiune predominantă:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m., adâncimea de 30 – 55 m. și suprafața de 450 – 1000 mp.).

- **regim de construire:** Regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

- **înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m. față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- **indici urbanistici:** P.O.T max. = 35% și C.U.T max. = 0,9 ADC/mp

- **retragere min. față de aliniament:** În situațiile în care există aliniere unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m. și cu cel mult 5 m. de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- **retragere min. față de limitele laterale:** clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m.), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

- **retragere min. față de limitele posterioare:** clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

5

**Prevederi P.U.D. propuse:**

Se solicită concesionare teren (~84mp) pentru extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarelor reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară : min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare la sol și 1 loc de parcare în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică : datorită declivității terenului pe direcția nord-sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr. 101179/433/2020 în ședința operativă din data de 21.02.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Diana Mureșan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

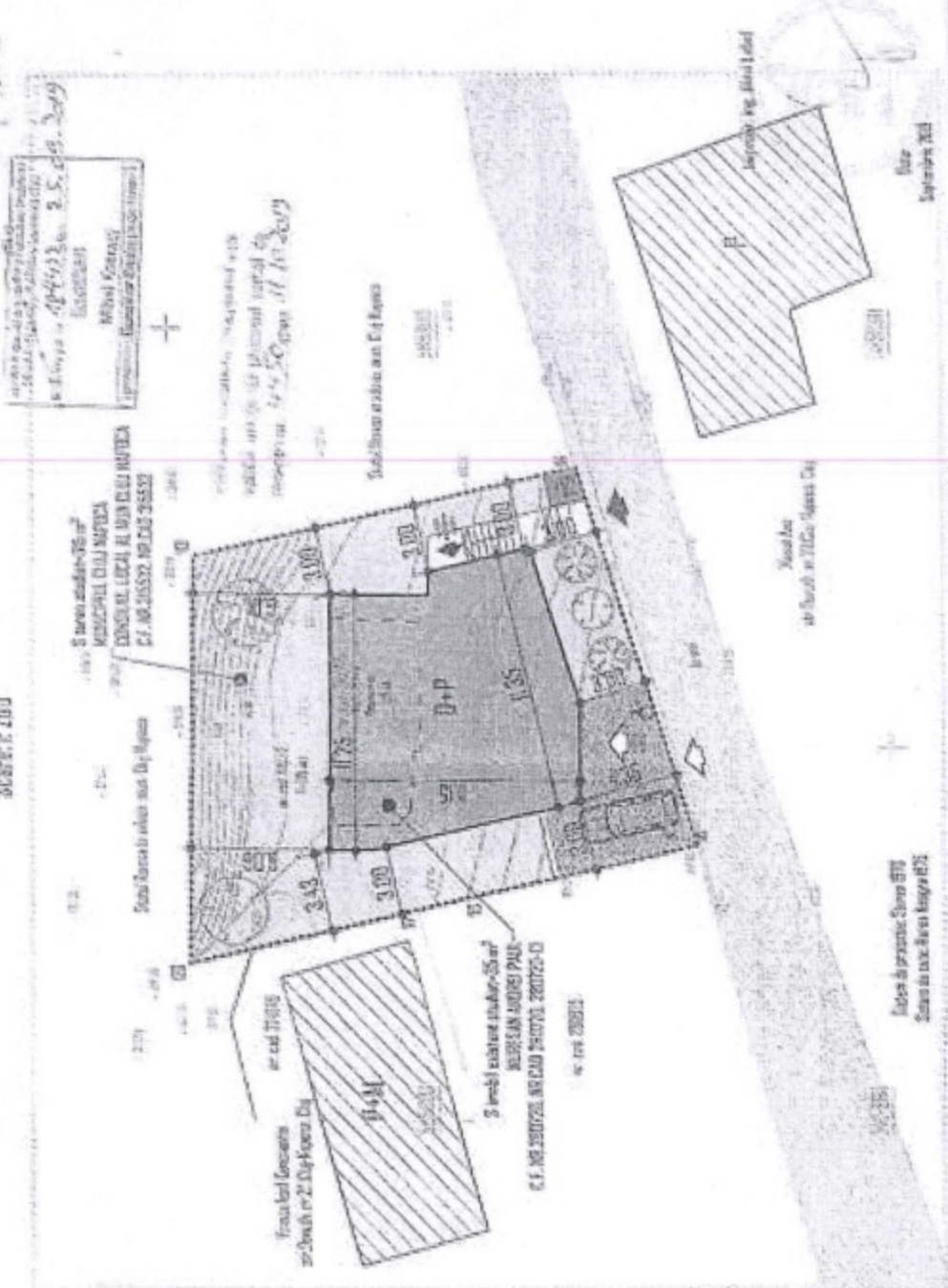
6



**PLAN TOPOGRAFIC**

loc. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 2H, Jud. Cluj  
Scara: 1/200

MS5510



Proiectant: **ING. C. POPESCU**  
 25.05.2019  
 S. teren existent 25m²  
 S. teren existent 25m²  
 S. teren existent 25m²  
 S. teren existent 25m²

Tip	Suprafata (m²)	Tipul	Suprafata (m²)
1	156	Terren	156
2	156	Terren	156
3	156	Terren	156
4	156	Terren	156
5	156	Terren	156
6	156	Terren	156
7	156	Terren	156
8	156	Terren	156
9	156	Terren	156
10	156	Terren	156
11	156	Terren	156
12	156	Terren	156
13	156	Terren	156
14	156	Terren	156
15	156	Terren	156
16	156	Terren	156
17	156	Terren	156
18	156	Terren	156
19	156	Terren	156
20	156	Terren	156



**CONDIȚII DE ÎNCAADRARE**

1. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 2. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 3. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 4. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 5. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 6. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 7. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 8. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 9. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.  
 10. Se va respecta distanța de 2m față de linia de construcție.

BILANT TERITORIAL		REZUMATUL		REZUMATUL	
Tip	Suprafata (m²)	Tip	Suprafata (m²)	Tip	Suprafata (m²)
Terren	250.00	25%	250.00	25%	250.00
Construcții	25.00	10.00%	10.00	10.00%	10.00
Construcții în construcție	25.00	10.00%	10.00	10.00%	10.00
Construcții în construcție	25.00	10.00%	10.00	10.00%	10.00
Spații verzi	250.00	100.00%	100.00	100.00%	100.00
Terren în construcție					

Tipul	Suprafata (m²)	Procentaj (%)
Terren	250.00	25%
Construcții	25.00	10.00%
Construcții în construcție	25.00	10.00%
Construcții în construcție	25.00	10.00%
Spații verzi	250.00	100.00%

Tipul	Suprafata (m²)	Procentaj (%)
Terren	250.00	25%
Construcții	25.00	10.00%
Construcții în construcție	25.00	10.00%
Construcții în construcție	25.00	10.00%
Spații verzi	250.00	100.00%



**P.U.D. – Concesionare teren și extindere locuință unifamilială D+P**  
**str. Donath nr. 211**  
Nr. 233055/14.05.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUREȘAN ANDREI-PAUL
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 549160/25.10.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Concesionare teren și extindere locuință unifamilială D+P – str. Donath nr. 211**

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 2388/29.05.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 111/30.04.2020**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 549160/25.10.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.12.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe



Comisie Tehnică", anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19-20.10.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020 - ora 9.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 18.02.2020 - ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Vamoș Iosif Constantin -
- Moșuț Ana -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

**HOTĂRÂRE**

**privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea  
imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211,  
înscrise în C.F. nr. 351534, având nr. cad. 351534 și C.F. nr. 280720, având nr. cad. 280720**

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

Examined proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, înscrise în C.F. nr. 351534, având nr. cad. 351534 și C.F. nr. 280720, având nr. cad. 280720 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 509104/1/3.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 509151/45/30/3.05.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, înscrise în C.F. nr. 351534, având nr. cad. 351534 și C.F. nr. 280720, având nr. cad. 280720;

Reținând prevederile art. 879 alin. (1) Cod civil, ale art. 127 alin. (1) și 130 alin. (1) lit. b), (2) și (6) din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 25 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Hotărârea nr. 826/2022 privind dezmembrarea, concesiunea prin încredințare directă și însușirea Documentației cadastrale pentru concesiune, a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, în suprafață de 84 mp, în vederea extinderii locuinței unifamiliale, D+P;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** (1) Se aprobă alipirea următoarelor imobile, situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211:

- imobilul compus din teren în suprafață de 35 mp., cu nr. cadastral 280720 și construcția, cu nr. cad. 280720-C1, imobil înscris în C.F. nr. 280720 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea domnului Mureșan Andrei-Paul;

- imobilul cu nr. cad. 351534, teren în suprafață de 84 mp., înscris în C.F. nr. 351534 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu drept de concesiune pe 49 de ani în favoarea domnului Mureșan Andrei-Paul;

(2) Prin alipirea celor două imobile va fi format un singur corp cadastral, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211., în suprafață de 119 mp.

**Art. 2.** Se aprobă înscrierea în cartea funciară a imobilul nou format, identificat la art. 1 alin. (2), cu nr. cadastral nou, cu drept de proprietate în favoarea domnului Mureșan Andrei-Paul, în cotă de 35/119 parte și drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în cotă de 84/119 parte, cu drept de concesiune pe 49 de ani în



favoroarea domnului Mureșan Andrei-Paul, având edificată construcția C1, cu suprafața construită la sol de 35 mp., cu drept de proprietate în favoroarea domnului Mureșan Andrei-Paul.

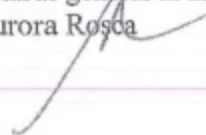
**Art. 3.** Se însușește Documentația tehnică pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Donath nr. 211, înscrise în C.F. nr. 351534, având nr. cad. 351534 și C.F. nr. 280720, având nr. cad. 280720, întocmită de persoana autorizată Coblișan Adrian, aut. seria RO-CJ-F nr. 0274, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



## MEMORIU TEHNIC

1.1 Adresă imobil: Mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 211, jud. Cluj

1.2. Număr lucrare: Lucrarea este înregistrată în registrul de evidență la nr. 21/2023.

2. Tipul lucrării: Documentație cadastrală pentru alipire imobile.

3. Suprafața planului supus recepției: 119 mp

4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului:

Imobilele care urmează a fi alipite sunt înscrise în proprietatea beneficiarilor în C.F. nr. 280720 Cluj-Napoca, nr. cad. 280720, având suprafața măsurată de 35 mp și din acte de 35 mp, C.F. nr. 351534 Cluj-Napoca, nr. cad. 351534, având suprafața măsurată de 84 mp și din acte de 84 mp.

Conform prezentei documentații se propune alipirea imobilelor mai sus menționate.

5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.

a. Operațiuni în faza de documentare a lucrării

În faza de documentare pentru efectuarea lucrării s-au desfășurat următoarele operațiuni: - studierea documentelor puse la dispoziție de către solicitant și stabilirea actelor ce trebuie procurate pentru întocmirea documentației cadastrale

- documentare la OCPI/BCPI în legătură cu situația imobilului și a vecinătăților

- procurarea informațiilor necesare efectuării lucrării.

b. Localizarea și identificarea imobilului

Imobilul este situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 211, jud. Cluj, între vecinii la:

- Nord – Nr. cadastral 315533

- Est – Nr. cadastral 315533

- Sud – Nr. cadastral 315533

- Vest – Nr. cadastral 315533

c. Descrierea generală a imobilului

Pe acest teren este edificată 1 construcție cu regim de înălțime P. Terenul mai sus menționat are categoria de folosință curți construcții, fiind neîmprejmuit.

6. Operațiuni de specialitate realizate:

a. Metode și aparatura folosită

- Drumuire combinată cu radiere, stație totală Geomax Zoom 90, Geomax Zenith35 pro GNSS;

- Sistem de proiecție: Stereografic 1970; Sistem cote: Marea Neagră 1975

- Puncte vechi: 1(Punct GPS), 2(Punct GPS)-determinate prin tehnologie GNSS utilizând GPS Geomax Zenith35 pro metoda REAL TIME KINEMATIC, asigurându-se o precizie de  $\pm 0.008-0.016$ m planimetric,  $\pm 0.02-0.04$ m altimetric și stația permanentă Cluj;

- Puncte noi: Nu sunt.

b. Calculul analitic al suprafeței este prezentat în documentația cadastrală.

c. Măsurătorile efectuate în rețeaua de înălțime și ridicare a detaliilor topografice, au fost arhivate la executant pentru a fi prezentate la solicitarea oficiului teritorial.

d. Prelucrarea și modul de stocare:

- Reprezentarea C.A.D. a planurilor s-a efectuat cu programul AutoCAD LT 2010;

- Datele prelucrate au fost stocate în format digital și analogic.

Aprilie 2023

Cluj – Napoca



Întocmit,

Th. top. Coblișan Adrian

seria RO-CJ-F, Nr. 0274, Categoria B

Coblișan Adrian  
OU = OCPI: B,CJ,0274  
28/04/2023 10:44:48 UTC+02



# CALCULUL SUPRAFETEI

Str. Donath, nr. 211

L-34-48-C-a-3-IV

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
215	585904.956	387935.447	4.258
202	585904.922	387939.705	0.126
203	585905.048	387939.705	0.450
204	585905.048	387940.155	0.130
205	585904.918	387940.155	5.496
206	585904.874	387945.651	1.024
216	585904.866	387946.675	4.419
217	585900.447	387946.675	1.008
218	585900.445	387947.683	4.619
219	585895.945	387948.724	7.102
220	585893.788	387941.958	4.385
221	585893.788	387937.573	9.520
222	585903.068	387935.447	1.888
S = 119 mp			

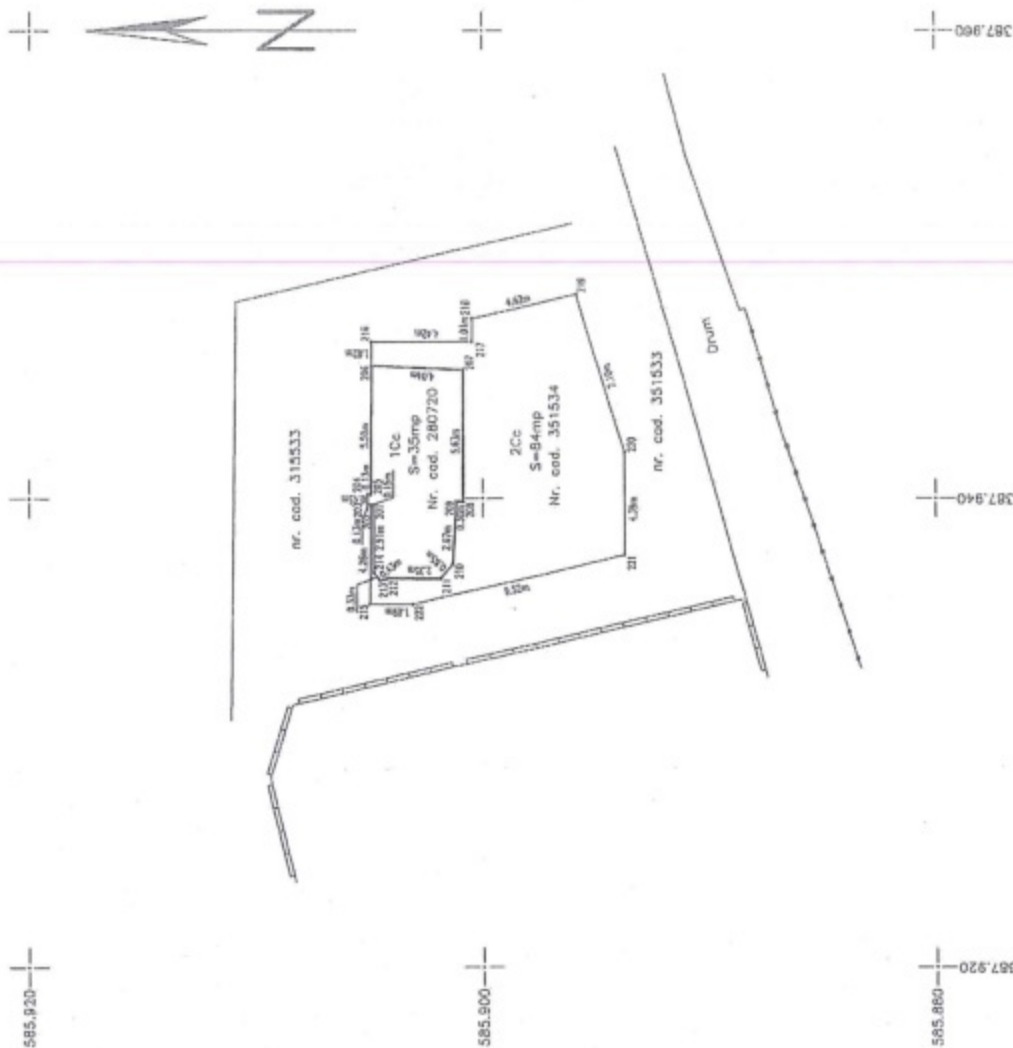
Cobilisan Adrian  
OU = OCPI: B.C.J.0274  
25/04/2023 16:15:26 UTC+02

Intocmit:

Th. top. Cobilisan Adrian  
seria RO-CJ-F, Nr. 0274, Categoria B

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALPIRE

Scara: 1:200



Cobilas Adrian  
OUJ = OCPI: B.CJ.0274  
25/04/2023 16:15:28 UTC+02

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	118mp	Str. Donath, nr. 211	
Cartea Funciara nr.		UAT	CLUJ-NAPOCA
<b>TABEL DE MISCARE AL PARCELELOR</b>			
Situatia actuala (inainta da alpire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
280720	35	Curti-constr.	Teren intravilan in str. Donath, nr. 211
351534	84	Curti-constr.	Teren intravilan in str. Donath, nr. 211
Total	119		
Situatia viitoare (dupa alpire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
Total	119		
Executant: Th. Isp. Cobilas Adrian		Inspector	
Data: Aprilie 2023		Semnatura si parafa	
seria RO-CJ-f, Nr. 0274, Categoria B		Stampila BCPI	

Confirma executarea masurilor: in teren, corectitudinea inlocuirii: documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:200



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	119mp	Str. Donath, nr. 211	
Cartea Funciara nr.		UAT	CLUJ-IAPOGA
<b>A. DATE REFERENTIALE LA TEREN</b>			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1.	Cc	119	Teren neinsprejmuit
<b>B. DATE REFERENTIALE LA CONSTRUCTII</b>			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	35	Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 1 camera.
<b>Total</b>			
		119	
<b>Total</b>			
		35	
Suprafata totala masurata a imobilului = 118 mp Suprafata din oct = 119 mp			
Executant: Th. Ios. Coblisan Adrian		Inspector	
Bucur, Scutia 2023		Semnatura al pereto	
Sala RO-CJ-P, Nr. 0274, Colegiata B		Stampila BCPI	
<p>Confirmarea executiei naturilor la teren, exactitudinea hucornarii documentatiei cadastrale si corespundenta costata cu realitatea din teren</p>		<p>Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrate si ambuira numerului cadastral</p>	

Coblisan Adrian  
OU = OCPI: B.CJ.0274  
25/04/2023 16:15:28 UTC+02



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 280720**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 280720 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	280720	35	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	280720-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj	5. construita la sol:35 mp; CASA DIN CARAMIDA, ACOPERITĂ CU TIGLĂ, CU 1 CAMERĂ.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>73809 / 30/06/2011</b>		
Act Administrativ nr. 216, din 14/06/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 7755/22-06-2011 emis de INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI CLUJ; act administrativ nr. 173589/20-06-2011 emis de DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 ⇒ <del>MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA</del>	A1, A1.1
<b>147214 / 28/11/2013</b>		
Act Notarial nr. 3363, din 18/11/2013 emis de STANCU TUDOR DAN (act administrativ nr. 40969/26-09-2013 emis de MUN. CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. PV 1069/21-10-2013 emis de MUN. CLUJ-NAPOCA; act administrativ nr. 390022/20-11-2013 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE; act administrativ nr. 390068/20-11-2013 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 ⇒ <del>INCZE FLOAREA</del>	A1, A1.1
<b>68042 / 20/05/2014</b>		
Act Notarial nr. 867, din 15/05/2014 emis de POP SERGIU MIRCEA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <del>MUREȘAN ANDREI-PAUL, bun propriu</del>	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>147214 / 28/11/2013</b>		
Act Administrativ nr. 307, din 26/09/2013 emis de PRIMARIA CLUJ-DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:10246.5 LEI pe o perioadă de 5 ani cu dobândă de 2,66% pe an ⇒ <del>PRIMARIA CLUJ-NAPOCA - DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII</del>	A1, A1.1
<b>177723 / 28/09/2018</b>		
Act Administrativ nr. 280155/413, din 18/06/2018 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA;		
C2	Se radiază dreptul de ipotecă înscris sub C1	A1, A1.1



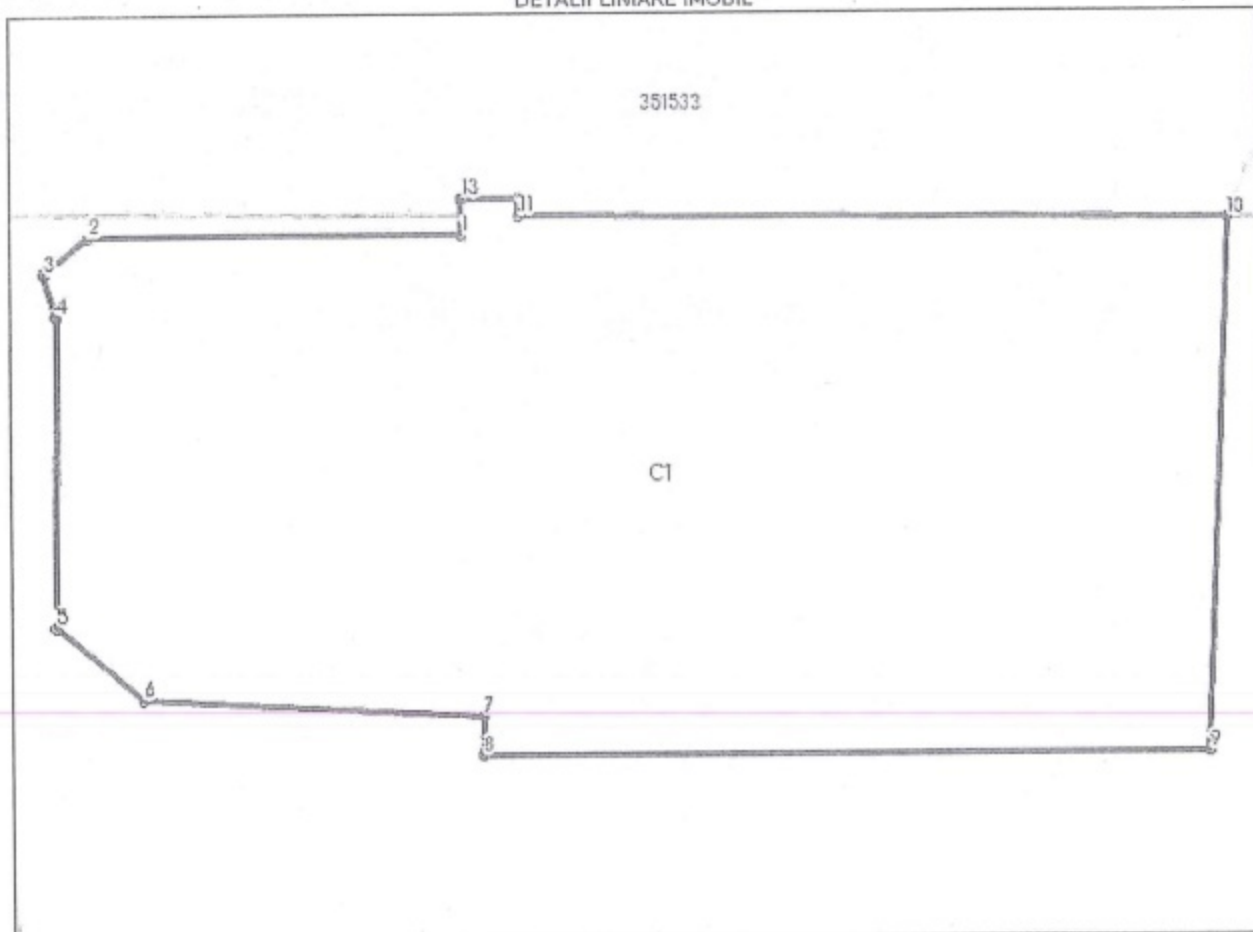
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
280720	35	

\* 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 construcții	DA	35	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	280720-C1	construcții de locuințe	35	Cu acte	S. construită la sol: 35 mp; CASA DIN CĂRĂMIDĂ, ACOPERITĂ CU ȚIGLĂ, CU 1 CAMERĂ.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.909
2	3	0.43
3	4	0.333
4	5	2.349
5	6	0.845
6	7	2.673
7	8	0.3
8	9	5.632
9	10	4.042
10	11	5.496
11	12	0.13
12	13	0.45
13	1	0.271

\*\* 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.

Avenutilizabil în  
civil





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

## CARTE FUNCİARĂ NR. 351534 COPIE

Carte Funciară Nr. 351534 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Donath, Nr. 211, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351534	84	Teren neimprejmult;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>267350 / 15/12/2022</b> Act Administrativ nr. HCL 826, din 02/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. HCL 826, din 02/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. HCL 826, din 02/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 256669, din 05/12/2022 emis de OCPI CLUJ;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 351534 a imobilului cu numarul cadastral 351534 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 315532 inscris in cartea funciara 315532; A1
Act Administrativ nr. 121048, din 23/07/2015 emis de OCPI CLUJ;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA</b> , CIF:4305857, în administrarea 2) <b>CONSILIULUI LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 315532/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 127004 din 04/08/2015; A1
Act Administrativ nr. 256669, din 05/12/2022 emis de OCPI CLUJ;	
B3	Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A1 în două parcele noi cu numare cadastrale 351533, 351534 UAT Cluj-Napoca OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 315532/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 265482 din 14/12/2022; A1
Act Administrativ nr. HCL 826, din 02/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 256669, din 05/12/2022 emis de OCPI CLUJ;	
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) <b>MUREȘAN ANDREI-PAUL</b> A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

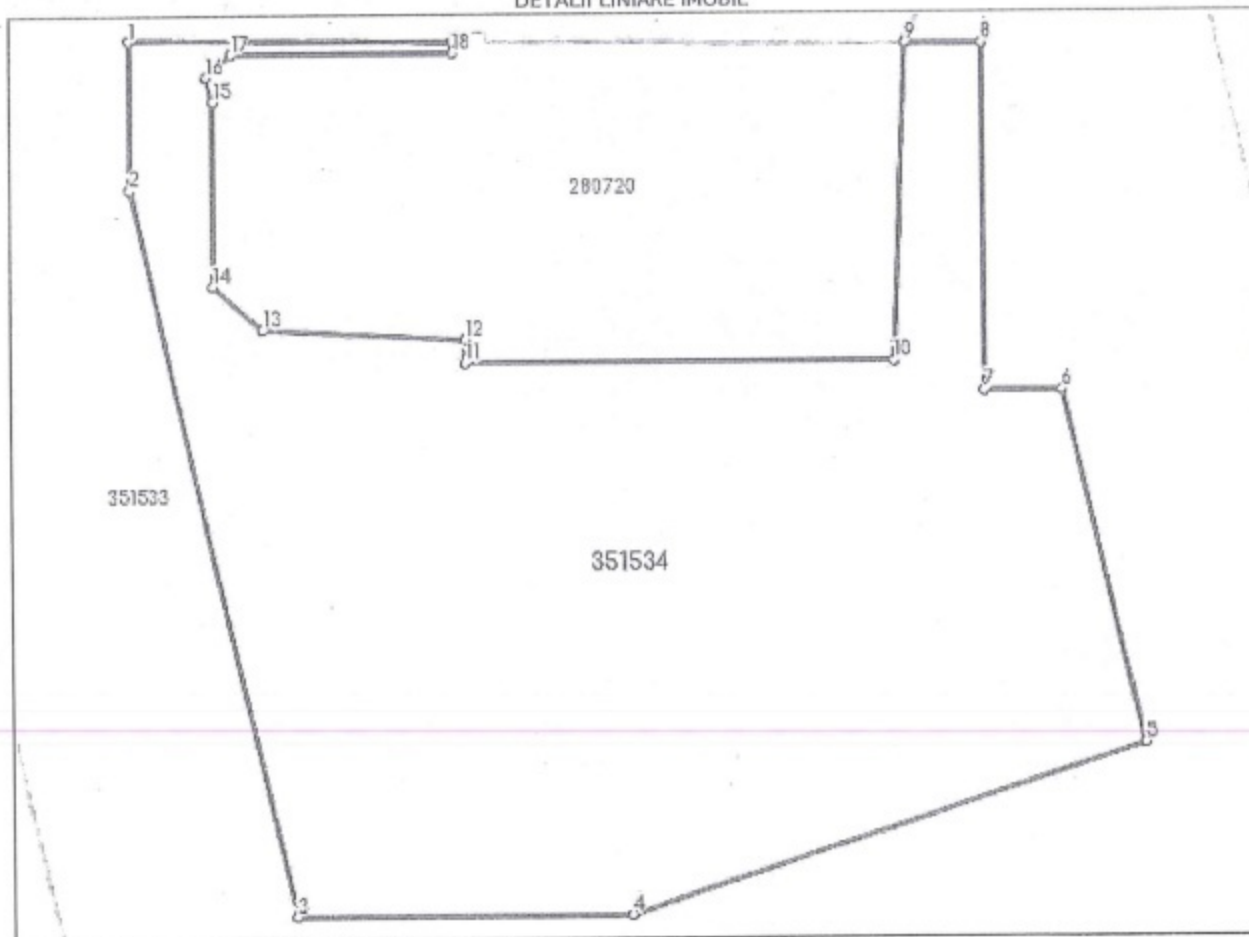
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351534	84	

\* 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	84	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.888
2	3	9.521
3	4	4.385
4	5	7.101
5	6	4.619
6	7	1.008



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.419
8	9	1.024
9	10	4.042
10	11	5.632
11	12	0.3
12	13	2.673
13	14	0.845
14	15	2.349
15	16	0.333
16	17	0.43
17	18	2.909
18	19	0.145
19	1	4.258

\*\* 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.

Neutilizabil în Circulații  
Civil

Anexa la Hotărârea nr. 438/2023,  
cuprinde un număr de 10 pagini.



*[Handwritten signature]*