

23/12.09.2024

1-53 pag.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
FECHETE IOAN

înregistrată sub nr. 600942 din 23.07.2024

E. B.

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 600942 din 23.07.2024 formulată de Fechete Ioan 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. 351477, identificat prin nr.cad. 351477, în suprafață de 1565 mp, din UTR = A -Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere în UTR = ULiu -Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban pentru a permite executarea lucrărilor de construire imobile rezidențiale și în subsidiar într-un UTR care să permită construirea de locuințe familiale de tipul celei edificate de petent, vă comunicăm următoarele:

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În primul rând considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: „*Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării*”.

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, prealabile, 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.*

Introducerea de noi terenuri în intravilan, se analizează și realizează la Actualizarea PUG sau prin documentații de urbanism de tip PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate (pentru PUZ-uri elaborate și finanțate prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate – cf. Art.32, alin.1, lit c din Legea nr.350/2001).

Încadrarea funcțională a terenului identificat prin C.F nr. 351477 și nr. cad. 351477, obiect al plangerii 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 reglementarilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

În situația de față intrarea imobilului în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, s-a făcut odată cu aprobarea PUG prin HCL nr.493/22.12.2014.

Terenul deținut de solicitant identificat cu nr.cadastral 351477 este încadrat potrivit PUG 2014 în UTR A = Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere. Aceste zone sunt considerate o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent. Parcela care face obiectul litigiului are înscrisă în CF categoria de folosință „fânaț”.

La actualizarea PUG ului în anul 2014 proiectantul acestuia a ținut cont de faptul că zona nu a fost niciodată situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, nu a fost destinată niciodată construirii de locuințe și este neurbanizată .

Regulamentul Local de Urbanism, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 579 din 6 iulie 2018, **permite urbanizarea zonei**, așa cum este menționat la Secțiunea 1 - Caracterul zonei, din RLU aferent UTR A: „Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.” Prin PUZ de urbanizare pot fi propuse imobile de locuințe, așa cum a fost în vechiul PUG.

Nu există în PUG-ul în vigoare o interdicție cu caracter definitiv privind urbanizarea terenurilor agricole.

Deci prin PUG 2014 chiar dacă terenul a fost introdus în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca nu este destinat construirii de locuințe, dar permite realizarea unui PUZ de urbanizare care să permită construirea acestora.

Considerăm că raportat la PUG 1999, actualul PUG este mult mai permisibil dând posibilitatea proprietarilor din această zonă să elaboreze un Plan Urbanistic Zonal.

Asadar, petentul avea posibilitatea de a întocmi un Plan Urbanistic Zonal în vederea urbanizării terenului, cu condiția parcurgerii tuturor etapelor premergătoare, respectiv CU, Aviz Oportunitate și în final, PUZ.

Pentru imobilele reclamantului nu a fost aprobat nici un studiu de urbanism PUZ în baza PUG 1999 sau PUG 2014.

Potentul potrivit extrasului de carte funciară a edificat fara acte legale o constructie pe acest teren, fapt consemnat prin procesul verbal de constatare a contravențiilor nr. 081106/9.09.2019, act soldat cu Decizia Civila nr. 674/2022, a Tribunalului Cluj, care dispune desființarea construcțiilor realizate fara forme legale pe terenul în speta.

La momentul actual dosarul se află pe rol la Biroul Executorului Judecătoresc Vlad Aurelian Liviu.

Dat fiind faptul că petentul are edificată o construcție fără forme legale modificarea încadrării terenului în UTR Uliu este total nejustificată. Fie că terenul își păstrează încadrarea în UTR A fie că se încadrează în UTR Uliu, în ambele cazuri construirea este condiționată de un Plan Urbanistic Zonal fiind incidente prevederile art. 56¹, al.1 din Legea 350/2001 “ nu pot fi inițiate sau aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fara autorizatie de construire, sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire”.

De asemenea încadrarea terenului în UTR Llu care să permită autorizarea directă a construcțiilor este inadmisibilă, în condițiile în care zona este neurbanizată iar accesul la zonă nu este reglementat.

UTR - Llu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban întrucât în UTR Llu se caracterizează de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament .

Ori în situația de față zona în care se află parcela este una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, tramă stradală, obiective de interes public, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare, deci și în această situație construirea este condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

În această situație considerăm că petentului nu i s-a adus nici un fel de prejudiciu cu atât mai mult cu cât acesta potrivit extrasului de carte funciară și-a achiziționat terenul în anul 2018 fiind conștient de reglementările urbanistice în vigoare. Totodată în motivarea solicitării, petentul atașează extrasele de carte funciară din vecinătate, acte care nu constituie un argument pentru modificarea încadrării funcționale a terenului . Din analiza acestora se poate deduce că întreaga zonă s-a

dezvoltat haotic fără a avea la bază reglementări urbanistice, construcțiile notate în extrasele de carte funciară fiind construcții fără acte.

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

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

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

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. 351477 identificat prin nr.cad. 351477 , aflată în proprietatea reclamantului FECHETE IOAN .

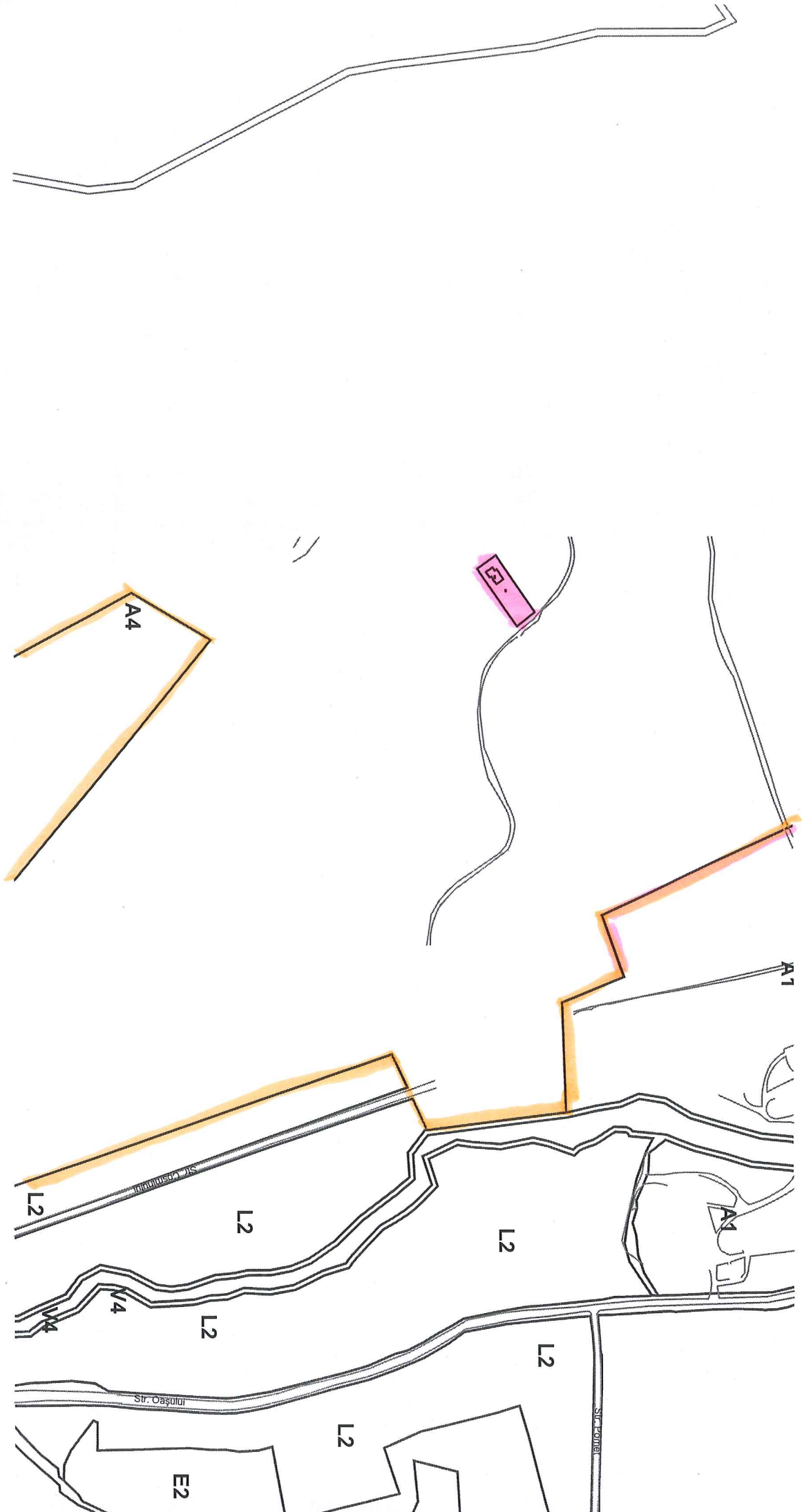
Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. *Andreea Mureșan*
red. AM

11/2018



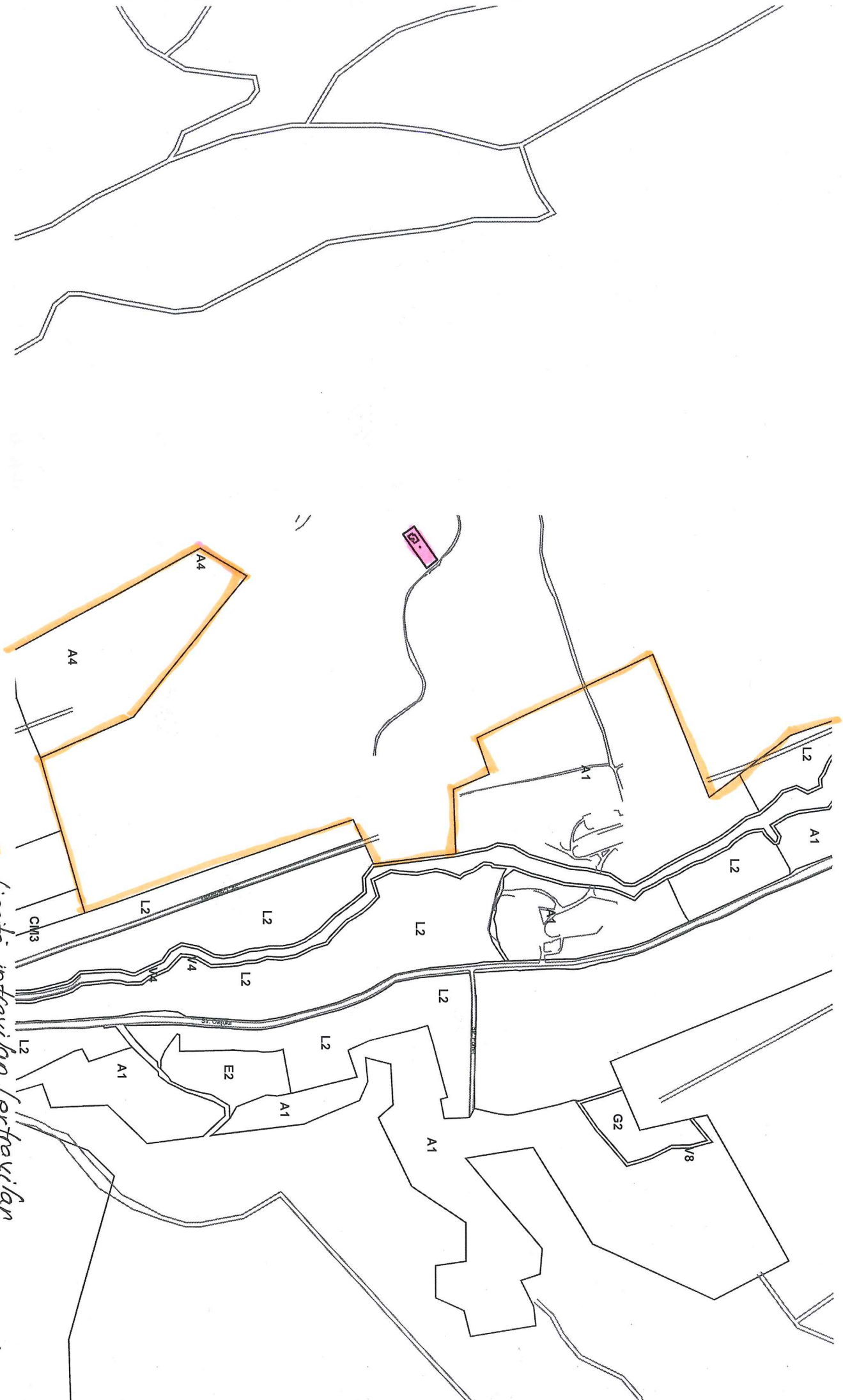
Incadranje in PUG 2014 - teren pe tenzi



— Limite intravilan/extraurban
 Incadrare în PUG 1999 (extraurban) teren peant

Primăria Cluj-Napoca
 Reprez. serv. urbanism
 Pop Dan Alexandru nr. Marca 2188

Limba intravilan/extravilan.
Incautare în PdG 1999 (extravilan)
teren petent.



23.07.2024, 11:12

Plângere prealabilă + anexe + împuternicire avocațială

600942 / 23.07.
2024

Răspuns tuturor | ▼ Ștergere Nedorit | ▼ ...



Plângere prealabilă + anexe + împuternicire avocațială



Razvan Turc <razvan.turc@brisc.ro>

Azi, 11:03

registratura; Horatiu Brisc <horatiu@brisc.ro> ▼

Răspundeți tuturor | ▼

Inbox

FLORIN

Expeditorul mesajului a solicitat o confirmare de citire. Pentru a trimite o confirmare, faceți clic aici.

Plângere prealabilă.pdf
751 KO



Anexe plângere prealab...
2 MO



Împuternicire av...
203 KO

▼ Afișați-le pe toate (3 atașări (3 MO)) Descărcați tot

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.

Bună ziua,

Vă rugăm să găsiți în prezentul mail următoarele documente:

- Plângere prealabilă;
- Anexe;
- Împuternicire avocațială.

Cu stimă,

Răzvan Turc
Avocat / attorney-at-law



M (004) 0755 513 729

F (004) 0264 450 306

str. Dorobanților nr. 14-16
cam. 210, Cluj City Center
400121, Cluj-Napoca

web www.brisco.ro



CJ/105140/2024

Forma de exercitare a profesiei
BRISC HORAȚIU – CABINET DE AVOCAT

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 105140

Domnul avocat BRISC HORAȚIU, cu sediul profesional în Mun. Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon 0744.475.971, e-mail horatiu@brisc.ro se împuternicește în temeiul Contractului de asistență juridică, de către clientul FECHETE IOAN, să redacteze, semneze, expedieze Plângere prealabilă împotriva HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 și a Certificatului de Urbanism nr. 1432/26.06.2024, asistare și reprezentare client.

Data 22.07.2024

BRISC HORAȚIU-CABINET AVOCAT
prin avocat BRISC HORAȚIU



CĂTRE:

- Primarul Municipiului Cluj-Napoca;
- Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
- U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca

CONTACT: Str. Calea Moșilor, nr. 3, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, e-mail:
registratura@primariaclujnapoca.ro

REFERITOR LA: Plângere prealabilă împotriva:

- Hotărârii Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca nr. 493/2014 (în continuare „HCL nr. 493/2014”);
- Certificatului de Urbanism nr. 1432/26.06.2024 (în continuare „Certificatul de urbanism” – Anexa 1)

Subsemnatul **FECHETE IOAN**, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, str. Oașului, nr. 293, bl. A, ap. 1, jud. Cluj, reprezentat convențional prin **Horățiu Brisc – Cabinet de avocat**, cu sediul profesional ales în mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon 0744.475.971, e-mail horatiu@brisc.ro, unde, solicităm comunicarea oricărei corespondențe,

În temeiul art. 7 alin. (1) și alin. (1¹) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, formulez prezenta

PLÂNGERE PRELABILĂ

Împotriva HCL nr. 493/2014 și a Certificatului de urbanism nr. 1432/26.06.2024, solicitându-vă să procedați la:

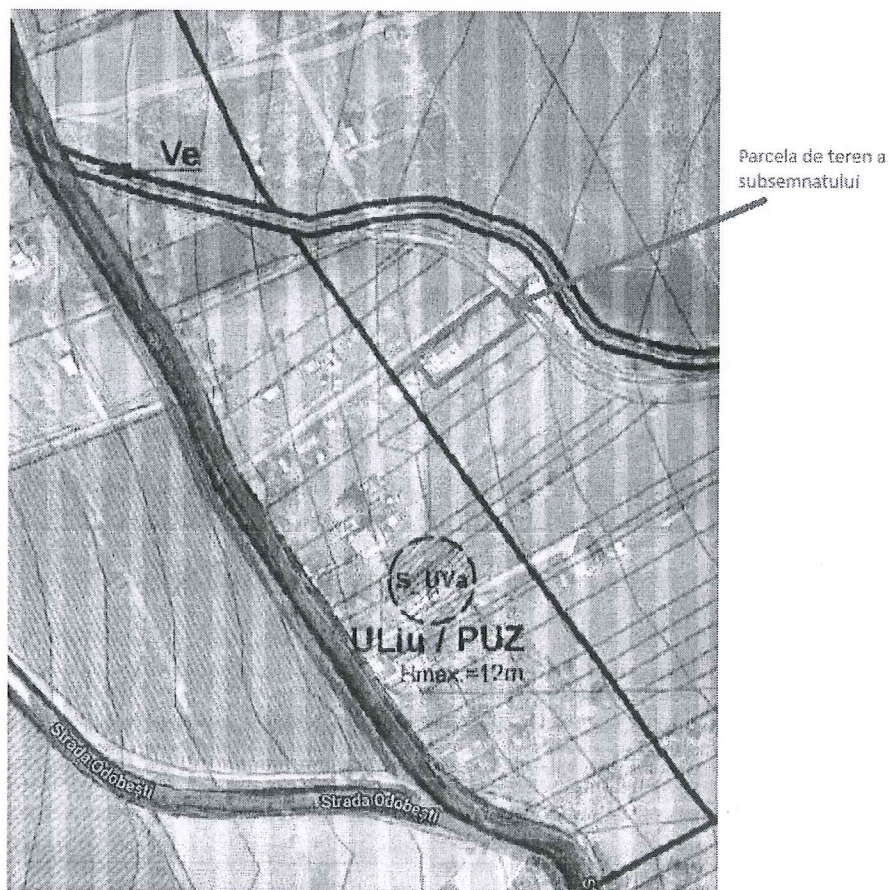
1. Modificarea sau anularea parțială a HCL nr. 493/2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR = A (Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan - pășuni, fânațe, teren arabil) a parcelei de teren deținute în proprietate de subsemnatul, înscrise în Cartea Funciară nr. 351477 Cluj-Napoca;
2. Efectuarea de către Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca a demersurilor necesare, inclusiv emiterea unei hotărâri de consiliu local, prin care să se dispună încadrarea funcțională a parcelei de teren:
 - În principal, în UTR = ULiu, în care se află parcelele de teren aflate în imediata vecinătate a parcelei de teren deținute în proprietate de subsemnatul;
 - În subsidiar, într-o UTR care să permită construirea de locuințe familiale de tipul celei edificate de subsemnatul pe parcela CF nr. 351477 Cluj-Napoca.
3. Revocarea Certificatului de Urbanism emis în scop de informare și emiterea unui nou Certificat de urbanism în scop de „intrare în legalitate”, astfel cum am solicitat prin cererea înregistrată sub nr. 516232 din 10/06/2024.

Având în vedere următoarele:

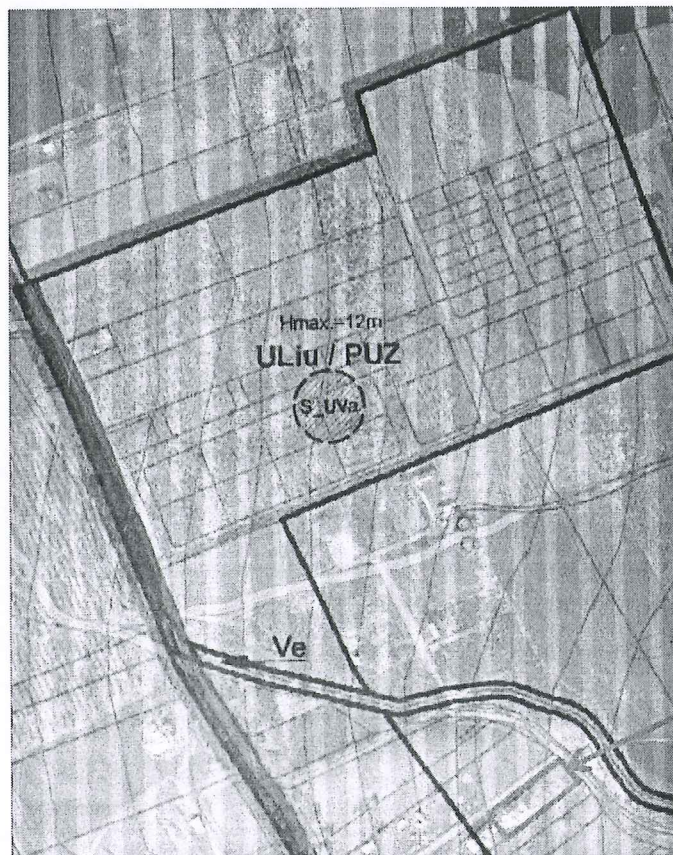
MOTIVE

I. PREZENTAREA SITUAȚIEI DIN TEREN:

1. Subsemnatul deține dreptul de proprietate asupra imobilului teren situat în Mun. Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 351477 Cluj-Napoca, nr. cad. 351477, în suprafață totală de 1.565 mp (Anexa 2). Din punct de vedere urbanistic, parcela de teren este încadrată în Unitatea teritorială de referință „A” (Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan - pășuni, fânațe, teren arabil), astfel cum rezultă din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca:
2. Cercetând în detaliu Planul Urbanistic General, se constată următoarele:
 - Parcela de teren aflată în imediata vecinătate vestică, este încadrată în UTR – Uliu (Zonă locuințe cu regim redus de înălțime), în timp ce parcela de teren a subsemnatului este încadrată în mod nejustificat în UTR = A:



- În partea Nordică a UTR = A, există numeroase parcele de teren încadrate în UTR = Uliu, în ciuda faptului că pe aceste parcele de teren nu există edificată nicio construcție:



- Există numeroase parcele de teren încadrate în UTR = A din apropierea străzii Odobești, pe care există edificate numeroase construcții:



3. Astfel, cercetând platforma geoportal.ancpi.ro, observăm că există numeroase terenuri pe care au fost edificate construcții în UTR = A:
- CF nr. 335073 Cluj-Napoca (*Anexa 3*). Edificarea unei construcții pe acest teren rezultă în mod evident de pe platforma Google Maps;
 - CF nr. 353389 Cluj-Napoca (*Anexa 4*). Edificarea unei construcții (casă de locuit) pe acest teren rezultă în mod evident de pe platforma Google Maps, respectiv de pe platforma Google Earth (*Anexa 5*);
 - CF nr. 333391 Cluj-Napoca (*Anexa 6*). Edificarea unei construcții (casă de locuit) rezultă chiar din cuprinsul Extrasului de carte funciară: „Nr. niveluri: 3. S. construită la sol: 81 mp. S construită desfășurată: 248 mp. Construcție fără acte”. Amplasarea construcției realizate pe acest teren rezultă de pe platforma Google Earth (*Anexa 7*);
 - CF nr. 323585 Cluj-Napoca (*Anexa 8*). Edificarea unei construcții (casă de locuit) rezultă chiar din cuprinsul Extrasului de carte funciară: „Nr. niveluri: 1. S. construită la sol: 118 mp. S construită. Construcție fără acte”. Amplasarea construcției realizate pe acest teren rezultă de pe platforma Google Earth (*Anexa 9*);
 - CF nr. 298750 Cluj-Napoca (*Anexa 10*). Edificarea a **patru construcții pe acest teren (case de locuit)** rezultă chiar din cuprinsul Extrasului de carte funciară. Amplasarea construcției realizate pe acest teren rezultă de pe platforma Google Earth (*Anexa 11*);
 - Teren necadastrat, dar încadrat în UTR = A. Amplasarea construcțiilor realizate pe acest teren rezultă de pe platforma Google Earth (*Anexa 12*).

II. ARGUMENTELE DE DREPT CARE CONDUC LA NELEGALITATEA HCL NR. 493/2014 DIN PERSPECTIVA ÎNCADRĂRII PARCELEI DE TEREN DIN CF NR. 351477 CLUJ-NAPOCA ÎN UTR = A

4. Definiția legală a noțiunii de „Unitatea Teritorială de Referință” se regăsește în Anexa nr. 2 din Legea nr. 350/2001: *„subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”*.
5. Or, după cum am arătat, parcela de teren a subsemnatului înscrisă în CF nr. 351477 Cluj-Napoca (încadrată în UTR = A) este învecinată la vest cu parcela de teren înscrisă în CF nr. 350867 Cluj-Napoca (încadrată în UTR = ULiu), **fără să existe diferențieri care să justifice încadrarea în UTR-uri complet diferite.**
6. Diferența nelegală și nejustificată dintre cele două parcele de teren produce consecințe negative subsemnatului, în privința regimului juridic și urbanistic aplicabil.
7. Astfel, pe parcela de teren din partea vestică pot fi edificate locuințe individuale (unifamiliale) cu un regim de înălțime maxim de două niveluri subterane (în conformitate cu prevederile art. 10 din Secțiunea a 3-a din RLU aferent UTR = ULiu) printr-o simplă elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal, în timp ce pe parcela de teren a subsemnatului, pot fi edificate doar ferme, unități zootehnice, anexe și amenajări pentru exploatarea agricolă, fiind interzise orice alte utilizări (în conformitate cu prevederile art. 2 și 3 din Secțiunea a 2-a din RLU aferent UTR = A).

8. Pe de altă parte, așa cum am arătat, autoritățile locale au decis încadrarea unor parcele de teren aflate în partea de Nord a parcelei subsemnatului, în același UTR = ULIU, în pofida faptului că în prezent, nu există nicio construcție edificată pe aceste parcele de teren și fără a se ține cont că acea zonă este mai îndepărtată față de partea centrală a orașului. În schimb, în UTR = A unde se află și parcela de teren a subsemnatului, au fost edificate mai multe locuințe, motiv pentru care autoritățile locale aveau obligația de a le încadra într-o unitate funcțională compatibilă cu construirea.
9. În consecință, autoritățile locale au creat în mod nelegal, artificial și arbitrar geometria UTR = ULIU (din zona străzii Odobești) de o asemenea manieră încât au fost excluse parcelele de teren pe care au fost edificate construcții (locuințe) și au fost incluse în mod nejustificat parcele de teren pe care nu există edificată nicio construcție. Din aceeași perspectivă, nu există nicio rațiune pentru care acele parcele, situate mai îndepărtat față de centrul orașului și de infrastructura de utilități, să fie incluse într-o UTR construibilă, iar parcela subsemnatului și a celor din jur să fie inclusă într-un intravilan compatibil cu agricultura. Este lipsit de sens ca agricultura să fie încurajată în intravilanul mai apropiat de oraș, iar construirea să fie permisă pe parcele mai îndepărtate decât cele prevăzute pentru agricultură.
10. Raportat la aceste aspecte, subsemnatul sunt nevoit să efectuez toate demersurile legale care se impun pentru protejarea dreptului de proprietate privată, inclusiv formularea prezentei, solicitându-vă astfel remedierea situației juridice prin care parcela de teren înscrisă în CF nr. 351477 Cluj-Napoca a fost încadrată nelegal în zona terenurilor intravilane neurbanizate cu destinație agricolă, cu restricții de folosire, ce le fac lipsite de utilitate practică și valoare economică, deși parcelele de teren aflate în imediata vecinătate au fost încadrate în UTR-LIU. Comportamentul autorității reprezintă, în realitate, reglementarea dreptului de folosință într-o manieră disproporționată față de interesul particular vătămat.
11. Încadrarea funcțională a parcelelor indicate conform noului PUG s-a realizat cu exces de putere în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, respectiv prin exercitarea dreptului de apreciere a autorității locale asupra dezvoltării urbanistice armonioase a orașului cu încălcarea dreptului de proprietate privată al subsemnatei, protejat de art. 44 din Constituție și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.
12. Potrivit art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, prin exces de putere se înțelege „*exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*”.
13. Noțiunea de „bunuri” este consacrată prin raportare la jurisprudența CEDO. Un reclamant va pretinde existența unei încălcări a art. 1 din Protocolul nr. 1 în măsura în care hotărârile pe care le contestă se raportează la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. Noțiunea de „bunuri” poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valorile patrimoniale, inclusiv creanțele, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a beneficia efectiv de un drept de proprietate [J.A. Pye (Oxford) Ltd 83 și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 61; Maltzan și alții împotriva Germaniei (dec.) (MC), pct. 74 lit. c); Kopecký împotriva Slovaciei (MC), pct. 35 lit. c)]. O „speranță” este „legitimă” când se întemeiază pe o dispoziție legislativă sau pe un act juridic referitor la interesul patrimonial în cauză (Saghinadze și alții împotriva Georgiei, pct. 103).

14. Dreptul de proprietate beneficiază de protecția oferită prin Constituție și Convenția Europeană a Drepturilor Omului, ceea ce înseamnă și faptul că statele au inclusiv unele obligații negative, de a se abține să aducă atingere dreptului de proprietate al persoanelor. Aceste obligații negative vizează *privarea de proprietate și reglementarea dreptului de folosință într-o manieră ce determină o ingerință a dreptului*. În doctrină¹, reglementarea folosinței dreptului de proprietate a fost definită ca *orice măsură legală a statului prin care unei persoane nu i se permite să-și utilizeze bunurile în maniera în care dorește, suferind astfel unele limitări*. În acest sens, în repetate rânduri, Curtea a constatat încălcări ale art. 1 Protocolului 1 din Convenție, inclusiv prin raportare la ingerința derivată din lipsa de proporționalitate între interesul public afirmat de autoritate pentru o anumită acțiune și interesul privat al proprietarului de a se bucura de un drept de proprietate complet și neafectat.
15. Raportat la toate acestea, procedura de încadrare funcțională în UTR = A se dovedește a fi arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilelor subsemnatului, încălcând în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.
16. Este adevărat că în situația dată afectarea dreptului de proprietate privată se manifestă exclusiv din prisma limitării și condiționării atributului folosinței. În aceste condiții, ingerința în dreptul de proprietate privată se impune a fi analizată din prisma dispozițiilor par. 2 a art. 1 Protocol 1 la Convenție potrivit cărora: *„Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor”*.
17. Totuși, posibilitatea de a reglementa exercitarea dreptului de folosință în conformitate cu interesul general trebuie interpretată în lumina principiului consacrat de norma generală instituit de par. 1 teza I a art. 1 Protocol 1 la Convenție, potrivit căreia *„orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.”* Implicit, conformarea cu condițiile cuprinse în par. 2 implică parcurgerea testului legalității, scopului legitim și a proporționalității ingerinței². Legalitatea presupune ca ingerința să fie prevăzută de o lege în sensul Convenției, iar legea trebuie să fie accesibilă, precisă și previzibilă. Suplimentar, ingerința trebuie să respecte raportul rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit.
18. În primul rând, reglementarea nu va putea parcurge testul legalității dat fiind că limitele UTR = A nu respectă caracteristicile unității teritoriale de referință conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001. Zona nu se caracterizează prin omogenitate funcțională urbanistică dat fiind că parcelele de teren aflate în imediata vecinătate sunt deja incluse în UTR = ULiu, iar în UTR = A au fost deja realizate construcții specifice UTR = ULiu.
19. Trebuie subliniat că întreaga încadrare a careului UTR = A în acea zonă nu respectă prevederile Legii nr. 350/2001. Astfel, nu este respectată definiția unității teritoriale de referință conform Anexei nr. 2 la lege. Unitate teritorială de referință (UTR) este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin **omogenitate**

¹ *Idem*, p. 485.

² A se vedea ECHR, 29 noiembrie 1991, *Case of Pine Valley Developments LTD and Others v. Ireland*, par. 57-58.

funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

20. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, **evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă**, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. În realitate, desenarea careului UTR = A în această manieră s-a realizat fără a ține cont de realitatea faptică, omițându-se aspectul că pe multiple parcele din UTR = A erau deja construite locuințe, iar parcelele de teren aflate în imediata vecinătate au fost incluse în UTR = ULiu. Mai mult, nu vor putea fi identificate diferențe factice între caracteristicile parcelelor înscrise în UTR=ULiu și UTR=A, lipsind orice justificare pentru a genera această diferență de tratament.
21. În al doilea rând, ingerința în dreptul de proprietate privată nu respectă raportul rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. Astfel, arăt faptul că parcela de teren a subsemnatului se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, **la o distanță de mai puțin de 2 km de o arteră principală din partea Nordică a municipiului (Strada Oașului)**, situându-se astfel în apropierea zonelor dezvoltate deja urbanistic.
22. Cu toate acestea, conform Secțiunii 1 din RLU aferent UTR = A specificul zonei în care a fost încadrată parcele de teren a subsemnatului este descrisă astfel: *„Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. 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 teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.**”*
23. Or, nu există niciun interes legitim public ca autoritățile locale să încadreze parcele de teren aflate în intravilanul localităților și situate în imediata vecinătate a cartierelor de locuințe unifamiliale, având în vedere tipologia construcțiilor care pot fi edificate pe terenurile cu destinație agricolă (ferme, unități zootehnice, anexe și amenajări pentru exploatații agricole) și care pot produce prejudicii insurmontabile proprietarilor de locuințe familiale. Este de neînțeles rațiunea pentru care ar fi în interesul public să existe teren agricol și destinat construcțiilor agricole mai aproape de oraș decât alte zone destinate urbanizării în scop rezidențial.
24. Această ingerință este cu atât mai dificil de înțeles în condițiile în care este cunoscută nevoia acută de extindere a zonelor construibile în orașul Cluj-Napoca, raportat la creșterea populației și dezvoltarea orașului. Astfel, chiar noul PUG al M. Cluj-Napoca are drept deziderat posibilitatea de construire în zone cât mai apropiate de partea centrală a orașului, nefiind dorită și nici oportună construirea în zonele limitrofe, ce presupun o amprentă de poluare mai ridicată atât pentru procesul de construire (extinderea dificilă a rețelei de utilități, etc.) dar și în procesul de exploatare (o poluare mai ridicată determinată de distanțe mai lungi spre zonele centrale de interes).
25. **Raportat la toate argumentele expuse în prezentul script, solicităm să procedați la anularea / revocarea HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR = A a parcelei de teren deținute în proprietate de subsemnatul, înscrise în Cartea Funciară nr. 351477 Cluj-Napoca**

și prin urmare, și prin urmare, efectuarea de către Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca a demersurilor necesare, inclusiv emiterea unei hotărâri de consiliu local, prin care să se dispună încadrarea funcțională a parcelei de teren:

- În principal, în UTR = ULIU, în care se află parcelele de teren aflate în imediata vecinătate a parcelei de teren deținute în proprietate de subsemnatul;
- În subsidiar într-o UTR care să permită construirea de locuințe familiale de tipul celei edificate de subsemnatul pe parcela CF nr. nr. 351477 Cluj-Napoca.

26. De asemenea, urmare a anulării / revocării parțiale a HCL nr. 493/2014 se impune revocarea Certificatului de urbanism nr. 1432/26.06.2024 emis în scop de informare și prin urmare, eliberarea unui noi Certificat de urbanism în scopul solicitat prin Cererea nr. 516232 din 10.06.2024: „*Intrare în legalitate*”.

În anexă:

- Anexa 1: Certificatului de Urbanism nr. 1432/26.06.2024;
- Anexa 2: Extras CF nr. 351477 Cluj-Napoca;
- Anexa 3: Extras CF nr. 335073 Cluj-Napoca;
- Anexa 4: Extras CF nr. 353389 Cluj-Napoca;
- Anexa 5: Imagine de pe platforma Google Earth cu construcția edificată pe terenul înscris în CF nr. 353389 Cluj-Napoca;
- Anexa 6: Extras CF nr. 333391 Cluj-Napoca;
- Anexa 7: Imagine de pe platforma Google Earth cu construcția edificată pe terenul înscris în CF nr. 333391 Cluj-Napoca;
- Anexa 8: Extras CF nr. 323585 Cluj-Napoca;
- Anexa 9: Imagine de pe platforma Google Earth cu construcția edificată pe terenul înscris în CF nr. 323585 Cluj-Napoca;
- Anexa 10: Extras CF nr. 298750 Cluj-Napoca;
- Anexa 11: Imagine de pe platforma Google Earth cu construcția edificată pe terenul înscris în CF nr. 298750 Cluj-Napoca;
- Anexa 12: Imagine de pe platforma Google Earth cu construcția edificată pe terenul necadastrat situat în UTR = A;
- Împuternicire avocațială.

Cu considerație,
FECHETE IOAN
Prin avocat Brisc Horațiu



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fechete Ioan', written over a light blue horizontal line.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
NR. 516232 din 10/06/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1432 din 26/06/2024

În scopul: **INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de **FECHETE IOAN**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Oașului**, nr. 293, bl. A, sc. -, et. -, ap. 1, telefon/fax 0740005976, e-mail ayna_95@yahoo.com, înregistrată la nr. 516232 din 10/06/2024,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada **Odobești**, nr. F. NR., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 351477, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 351477, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: - zonă cu risc mediu/ mare de alunecări de teren (documentații geotehnice + studii de stabilitate generală)

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: casă Sp+P+E+M construcție „fără acte” și teren aferent

Încadrat în zona de impozitare „D” conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: nu este cazul

A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

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 teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderea orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatați agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

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 1 ha.

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

(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatații agricole;

(b) suprafața minimă a exploatații va fi de 1 ha;

(c) parcela va avea acces dintr-un drum public (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 exploatații 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 exploatații agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=1565 mp

A

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatații 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 P.U.Z.

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. STAȚIONAREA 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 contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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 fânețe.

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 împrejurimi, 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 (P.O.T.)

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere:

P.O.T. max. = 0%

Pentru construcții și amenajări agricole:

P.O.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

P.O.T. max. = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere :

C.U.T. max. = 0

Pentru construcții și amenajări agricole:

C.U.T. max. se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014

NOTĂ: S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul: „intrare în legalitate conform CF depuse”. Imobilul înscris în C.F. 351477, nr. cad. 351477, care face obiectul prezentei solicitări, provine din alipirea imobilelor înscrise în C.F. nr. 328250, nr. cad. 328250 și C.F. nr. 350868, nr. cad. 350868.

Pentru imobilul înscris în C.F. nr. 328250, nr. cadastral 328250 organul de control al instituției noastre a întocmit Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 081106 încheiat în 09.09.2019, pentru executarea unor lucrări fără a deține autorizație de construire, conform Legii nr.50/1991 republicată.

Lucrările constau în realizarea unei construcții din zidărie de cărămidă, alcătuită din demisol, parter, etajul 1 și etajul 2, fiind cu dimensiunile în plan de cca 12 m x10 m. La data efectuării controlului 20.06.2019 lucrările nu erau finalizate.

Prin procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 081106 încheiat în 09.09.2019 încheiat de agentul constator din cadrul Serviciului Control Urbanism și Disciplină în Construcții, Direcția Generală Poliția Locală a Municipiului Cluj-Napoca se dispune, în temeiul legii următoarele măsuri: oprirea imediată a lucrărilor, intrarea în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, prin obținerea autorizației de construire, iar în caz contrar, desființarea construcției realizate nelegal.

Termenul stabilit pentru realizarea lucrărilor de intrare în legalitate a fost de 180 de zile.

Potrivit art. 28 alin 1 si 2 din Legea nr. 50/1991:

(1) O dată cu aplicarea amenzi pentru contravențiile prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.

(2)Decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii, sau, după caz, de instanță. Pentru lucrări ce se execută la clădirile prevăzute la art. 3 lit. b) este necesar avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 din Legea nr. 50/1991:

(1)În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1), organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz:

- a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației;
- b) desființarea construcțiilor realizate nelegal

Întrucât măsurile dispuse de organele de control nu au fost duse la îndeplinire în termenul stabilit prin PVCSC nr. 081106 încheiat în 09.09.20219, s-a înregistrat la Judecătoria Cluj-Napoca acțiune în dosar nr. 4148/211/2021, având ca obiect obligație de a face. Prin Sentința Civilă nr. 5203/2021 instanța obligă pârâtul la desființarea lucrărilor executate fără forme legale, aceasta fiind definitivă prin Decizia Civilă nr. 674/2022.

Întrucât pârâtul nu s-a conformat dispozițiilor instanțelor de judecată s-a înaintat spre executor judecătoresc Dos. ex. 121/2023, pentru care s-a înregistrat dos. 13603/211/2023 contestație la executare, acțiune în care se respinge ca nefondat apelul declarat de contestatorul Fechete Ioan, împotriva Încheierii civile nr. 5654 pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca, în dos. 13603/211/2023, definitivă.

La momentul actual dosarul se află pe rolul BEJ Vlad Aurelian Liviu.

Certificatul de urbanism nu poate fi emis în scopul solicitat întrucât :

În conformitate cu R.L.U. aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, parcela este situată în în UTR=A.

- pentru UTR=A, Conditionari primare in UTR= A sunt admise orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) ce se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

Totodata conform Secțiunea 1. Caracterul Zonei- Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha

În conformitate cu art. 56¹, alin 1 din Legea 350/2001 actualizata „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire”

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

"INTRARE ÎN LEGALITATE CONFORM C.F. DEPUSE",

întrucât:

Există Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 081106 încheiat în 09.09.2019 pentru executarea de lucrări de construcții fără forme legale;

Întrucât măsurile dispuse de organele de control nu au fost duse la îndeplinire în termenul stabilit prin PVCSC nr. 081106 încheiat în 09.09.20219, s-a înregistrat la Judecătoria Cluj-Napoca acțiune în dosar nr. 4148/211/2021, având ca obiect obligație de a face. Prin Sentința Civilă nr. 5203/2021 instanța obligă pârâtul la desființarea lucrărilor executate fără forme legale, aceasta fiind definitivă prin Decizia Civilă nr. 674/2022.

Întrucât pârâtul nu s-a conformat dispozițiilor instanțelor de judecată s-a înaintat spre executor judecătoresc Dos. ex. 121/2023, pentru care s-a înregistrat dos. 13603/211/2023 contestație la executare, acțiune în care se respinge ca nefondat apelul declarat de contestatorul Fechete Ioan, împotriva Încheierii civile nr. 5654 pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca, în dos. 13603/211/2023, definitivă.

La momentul actual dosarul se află pe rolul BEJ Vlad Aurelian Liviu.

Conform Condiționari primare în UTR= A sunt admise orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) ce se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

Totodata conform Secțiunea 1. Caracterul Zonei- Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

În conformitate cu art. 56¹, alin 1 din Legea nr. 350/2001 actualizata „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire”

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Maria Varga

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 23.65 lei, conform Chitanței nr. 8500049 din 10/06/2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 15/07/2024.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

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

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Întocmit,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

CARTE FUNCİARĂ NR. 351477
COPIE

Carte Funciară Nr. 351477 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351477	1.565	Teren imprejmuit pe latura de Sud cu gard de lemn, la Nord, Est și Vest terenul este neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
271625 / 20/12/2022		
Act Notarial nr. 262, din 14/12/2022 emis de FOIȚOȘ MARIUS-DAN;		
B1	Se înființează cf. 351477 a imobilului cu nr. cad. 351477/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.328250\cf.328250; -- nr.cad.350868\cf.350868;	A1
Act Notarial nr. 572, din 17/07/2018 emis de Lazar Sorina Codruta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FECHETE IOAN , bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 328250/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 129901 din 18/07/2018;</i>	A1
Actiune In Instanta nr. 4148/211, din 03/03/2021 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;		
B3	Se notează acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria Cluj-Napoca cu nr. 4148/211/2021 de către reclamantul primarul municipiului Cluj-Napoca, Emil Boc împotriva FECHETE IOAN având ca obiect obligarea pârâtului de a desființa lucrările de construcții executate nelegal la imobilul cu nr. cadastral 328250-C1. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 328250/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 57874 din 15/03/2021;</i>	/ B.9 A1
Act Administrativ nr. 248671, din 22/11/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B4	Se notează propunerea de alipire a imobilului înscris în această carte funciară cu imobilul înscris în CF 350868 UAT Cluj-Napoca rezultând imobilul cu numărul cadastral 351477 UAT Cluj-Napoca <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 328250/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 257831 din 06/12/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 130, din 26/09/2022 emis de CENAN BIANCA ELENA; Act Administrativ nr. 1, din 27/09/2022 emis de CENAN BIANCA ELENA;		
B5	Se înființează cartea funciara 350868 a imobilului cu numarul cadastral 350868 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 330171 înscris in cartea funciara 330171; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350868/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 205266 din 27/09/2022;</i>	A1
Actiune In Instanta nr. 4150/211, din 03/03/2021 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA;		
B6	se notează acțiunea civilă înregistrată cu nr. 4150/211/03.03.2021 la Judecătoria Cluj-Napoca de către EMIL BOC, primarul municipiului Cluj-Napoca, împotriva pârâtului Fecnete Savin Viorel, având ca obiect obligarea pârâtului la desființarea construcțiilor executate nelegal <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350868/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 205266 din 27/09/2022; pozitie transcrisa din CF 330171/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 57888 din 15/03/2021;</i>	/ B.9 A1
Act Notarial nr. 195, din 07/11/2022 emis de CENAN BIANCA ELENA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobândit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) FECHETE IOAN , bun propriu <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350868/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 237362 din 08/11/2022;</i>		
Act Administrativ nr. 248671, din 22/11/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B8	Se notează propunerea de alipire a imobilului înscris în această carte funciară cu imobilul înscris în CF 328250 UAT Cluj-Napoca rezultând imobilul cu numărul cadastral 351477 UAT Cluj-Napoca <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350868/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 257831 din 06/12/2022;</i>	A1
92013 / 03/05/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5203/2021, din 20/07/2021 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; Hotarare Judecatoreasca nr. 80/A/2023, din 25/01/2023 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. 674/A/2022, din 17/05/2022 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Hotarare Judecatoreasca nr. 5773/2021, din 16/09/2021 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; Hotarare Judecatoreasca nr. 316/R/2022, din 05/10/2022 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;		
B9	se radiază notările acțiunilor civile nr. 4148/211/2021 și nr. 4150/211/03.03.2021 înregistrate la Judecătoria Cluj-Napoca, de sub B 3, B 6	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

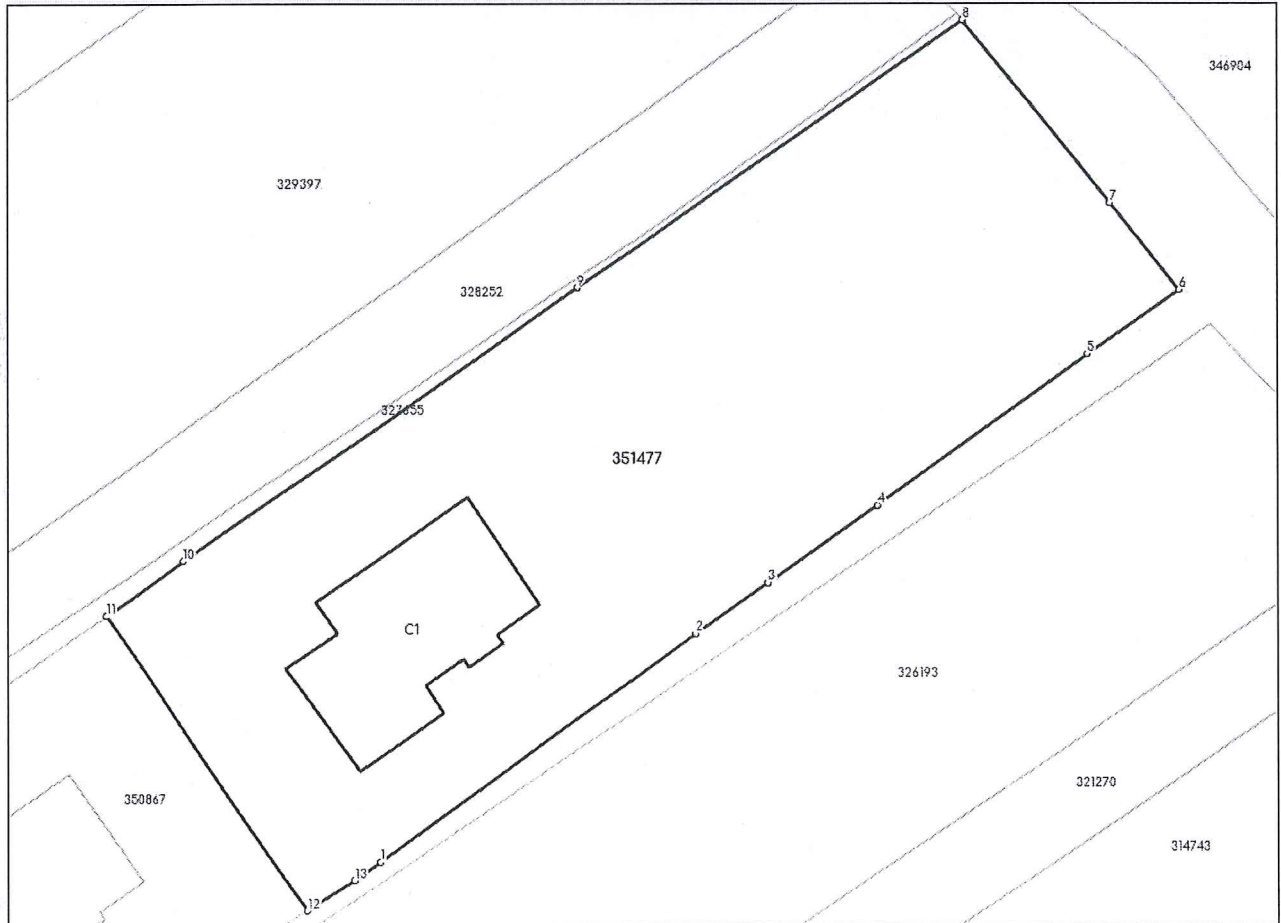
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351477	1.565	Teren împrejmuit pe latura de Sud cu gard de lemn, la Nord, Est si Vest terenul este neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.565	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	351477-C1	construcții de locuințe	141	Fara acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:499.5 mp; Constructie cu regim de inaltime Sp+P+E+M, edificata in anii 2018-2020, constructie avand suprafata desfasurata de 499.50 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.426
2	3	5.722

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	8.722
4	5	16.775
5	6	7.364
6	7	7.238
7	8	15.222
8	9	30.39
9	10	31.181
10	11	6.201
11	12	23.154
12	13	3.517
13	1	2.084

** 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.

CARTE FUNCİARĂ NR. 335073
COPIE

Carte Funciară Nr. 335073 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335073	906	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104552 / 04/06/2019		
Act Notarial nr. 1172, din 03/06/2019 emis de Petrean Anca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 335073 a imobilului cu numarul cadastral 335073/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 334395 inscris in cartea funciara 334395;	A1
Act Notarial nr. 699, din 03/04/2019 emis de Petrean Anca;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 334395 a imobilului cu numarul cadastral 334395/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 333802 inscris in cartea funciara 333802; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 334395/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 63794 din 04/04/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 30, din 14/01/2014 emis de NYARI-FAUR ANDREEA-MIHAELA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, partaj, alipire, parcelare și dezlipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUSU ECATERINA MARIA , bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 334395/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 63794 din 04/04/2019; pozitie transcrisa din CF 333802/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 27358 din 15/02/2019; pozitie transcrisa din CF 333044/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 227930 din 11/12/2018; pozitie transcrisa din CF 332182/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 191431 din 18/10/2018; pozitie transcrisa din CF 330161/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 152473 din 23/08/2018; pozitie transcrisa din CF 329064/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 39910 din 06/03/2018; pozitie transcrisa din CF 303483/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 34233 din 12/03/2014; pozitie transcrisa din CF 301916/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/01/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 81190, din 03/05/2019 emis de OCPI CLUJ;		
B4	se notează propunerea de dezmembrare a imobilului descris la A1, rezultând imobilele cu nr. cadastrale 335073, respectiv 335074 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 334395/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 89207 din 15/05/2019;</i>	A1
B5	Se radiază notarea propunerii de dezmembrare	A1
79127 / 17/03/2020		
Act Notarial nr. 646, din 16/03/2020 emis de Petrean Anca;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUS ALEXANDRA-FLORINA , și soțul 2) RUS AURELIAN , bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

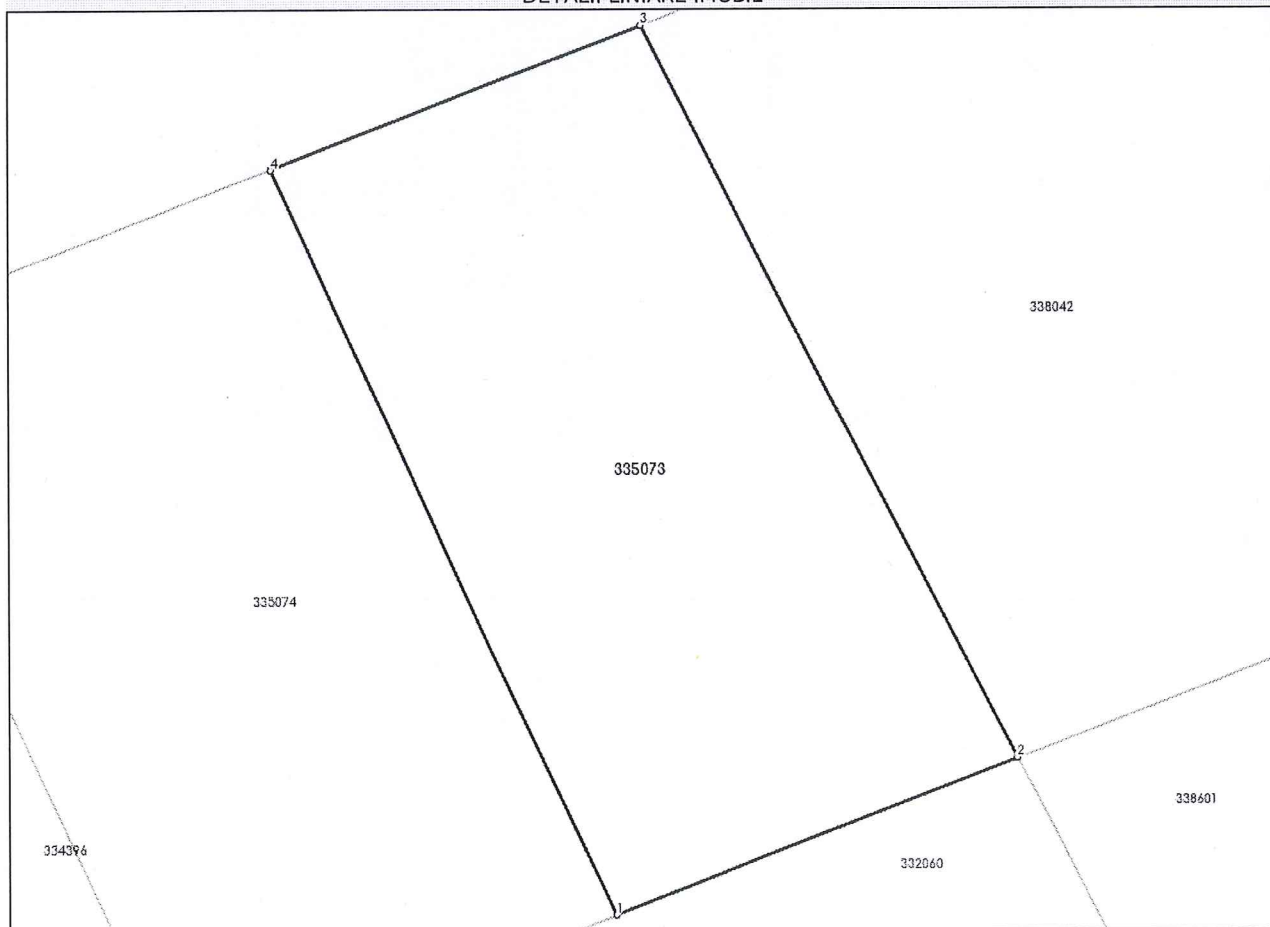
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335073	906	

* 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	DA	906	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	22.392
2	3	42.479
3	4	20.52
4	1	42.316

** 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 Circuitul
Civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 353389
COPIE

Carte Funciară Nr. 353389 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str ODOBEȘTI, Nr. 62, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	353389	4.131	Imobil împrejmuit la N-V din pct 1 in pct 28, la S-V din pct 1 in pct 25 și S-E din pct 27 in pct 29 prin gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
203319 / 29/09/2023		
Act Notarial nr. 1575, din 28/09/2023 emis de Fornade TEODORA - MARIA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 353389 a imobilului cu numarul cadastral 353389 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 319013 in scris in cartea funciara 319013;	A1
Act Notarial nr. 663, din 29/02/2016 emis de Muresan Elena;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 319013 a imobilului cu numarul cadastral 319013/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 315781 in scris in cartea funciara 315781; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 319013/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 35218 din 01/03/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 405, din 30/05/2014 emis de PURIS ADINA MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie și dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MARIAN DANIEL , și soția 2) MARIAN CRISTIANA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 319013/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 35218 din 01/03/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 143534, din 05/07/2023 emis de OCPI CLUJ;		
B4	se notează recepția propunerii de dezmembrare a imobilului de sub A1 în 2 parcele cu numărul cadastral 353388 și 353389 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 319013/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 150135 din 14/07/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 1575, din 28/09/2023 emis de Fornade TEODORA - MARIA;		
B5	Se radiază notarea de sub B4	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

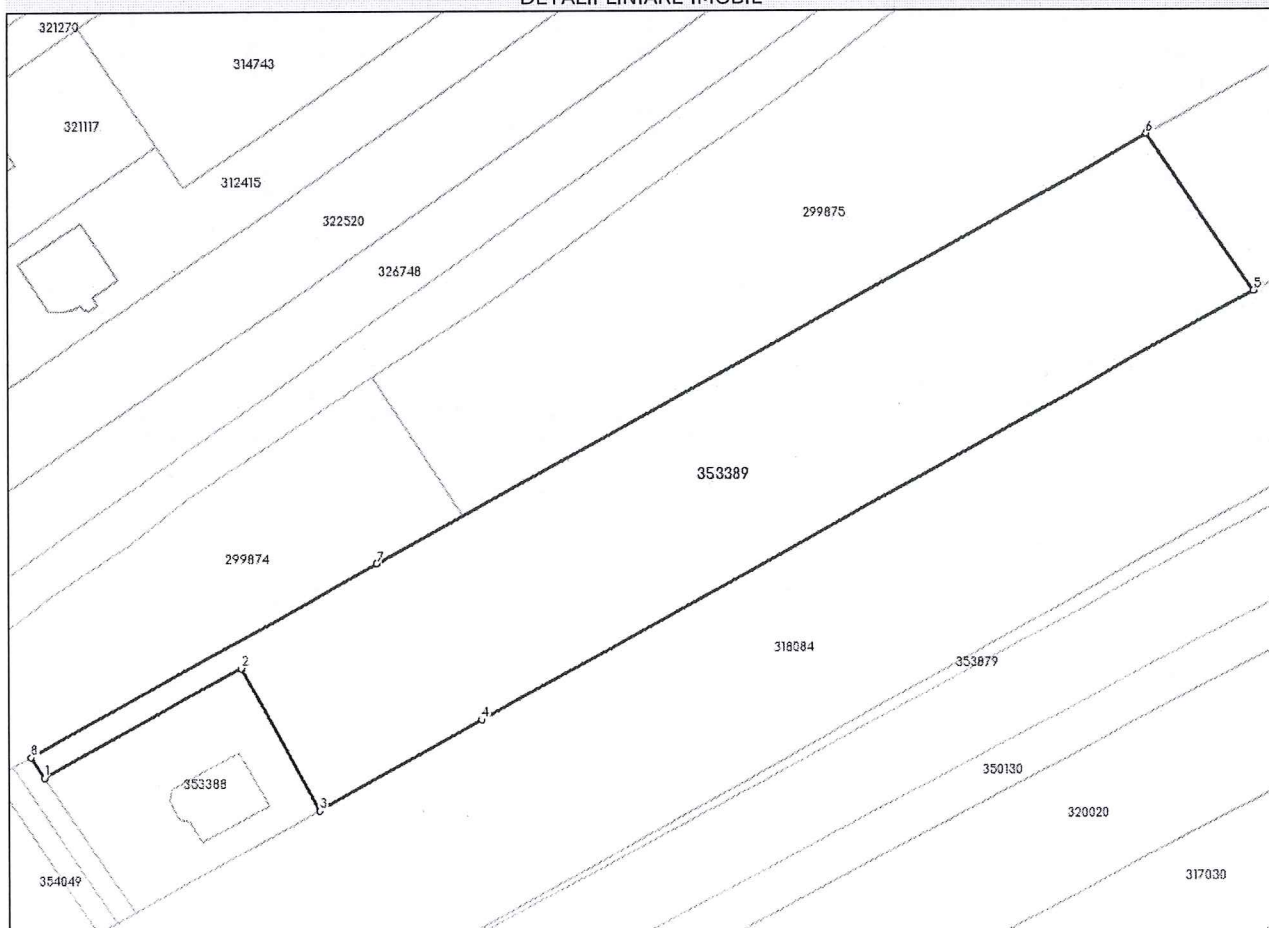
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
353389	4.131	Imobil împrejmuit la N-V din pct 1 in pct 28, la S-V din pct 1 in pct 25 si S-E din pct 27 in pct 29 prin gard metalic

* 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	curti constructii	DA	4.131	-	-	-	

Lungime Segmente

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

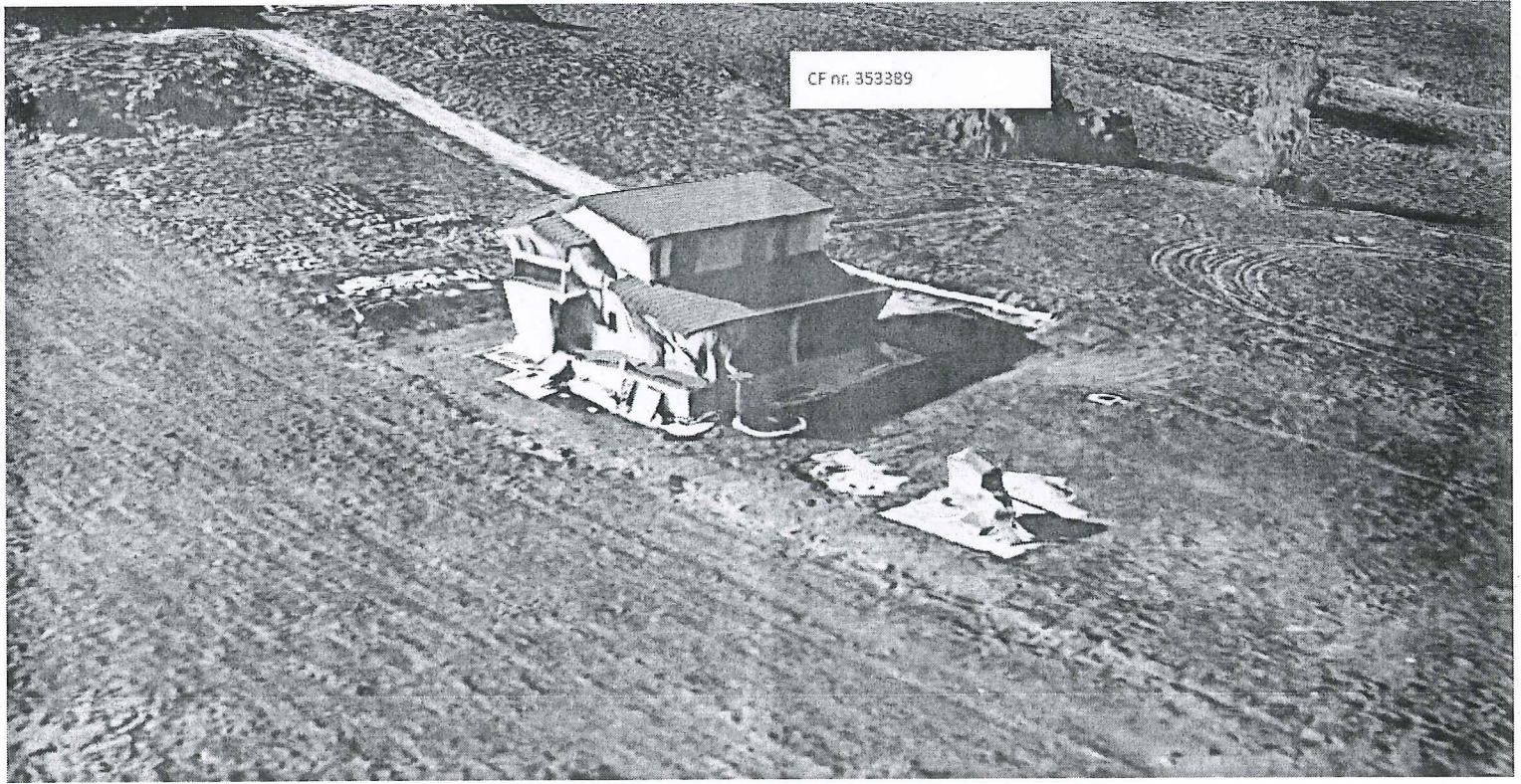
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.941
2	3	23.057
3	4	26.629
4	5	125.598
5	6	26.759
6	7	125.62

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	56.484
8	1	3.514

** 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 circuitul
Civil



CARTE FUNCİARĂ NR. 333391
COPIE

Carte Funciară Nr. 333391 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333391	600	Imobil împrejmuit pe latura nordica cu gard de plasa si pe latura estica si vestica partial cu gard de plasa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4835 / 14/01/2019		
Act Notarial nr. 42, din 11/01/2019 emis de Petrean Livia;		
B1	Se infiinteaza cf. 333391 a imobilului cu nr. cad. 333391/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile; -- nr.cad.320077\cf.320077; -- nr.cad.320183\cf.320183;	A1
Act Notarial nr. 1263, din 02/06/2016 emis de Petrean Livia;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 320077 a imobilului cu numarul cadastral 320077/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 305175 inscris in cartea funciara 138700 (identificator electronic 305175); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 320077/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 99418 din 03/06/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 1265, din 02/06/2016 emis de Petrean Livia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BOROS VIORICA EMILIA , căsătorită cu 2) BOROS EDWARD , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 320077/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 99489 din 03/06/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 228986, din 12/12/2018 emis de OCPI CLUJ;		
B4	se notează recepția propunerii de alipire a imobilului înscris în această carte funciară, rezultând imobilul cu numar cadastral atribuit 333391 UAT Cluj Napoca. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 320077/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 232840 din 18/12/2018;</i>	A1
Act Notarial nr. 1264, din 02/06/2016 emis de Petrean Livia;		
B5	Se infiinteaza cartea funciara 320183 a imobilului cu numarul cadastral 320183/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 318562 inscris in cartea funciara 138702 (identificator electronic 318562); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 320183/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 99420 din 03/06/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 1265, din 02/06/2016 emis de Petrean Livia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BOROS VIORICA EMILIA , și soțul 2) BOROS EDWARD , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 320183/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 99490 din 03/06/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 228986, din 12/12/2018 emis de OCPI CLUJ;		
B7	se notează recepția propunerii de alipire a imobilului înscris în această carte funciară, rezultând imobilul cu numar cadastral atribuit 333391 UAT Cluj Napoca.	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 320183/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 232840 din 18/12/2018;</i>		
Act Notarial nr. 42, din 11/01/2019 emis de Petrean Livia;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și alipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) BOROS EDWÁRD , și soția 2) BOROS VIORICA EMILIA , bun comun	
16254 / 31/01/2019		
Act Administrativ nr. 4835, din 14/01/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B9	se notează recepția documentației tehnice având ca obiect evidențierea, în anexa cărții funciare, a existenței unei construcții fără acte	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

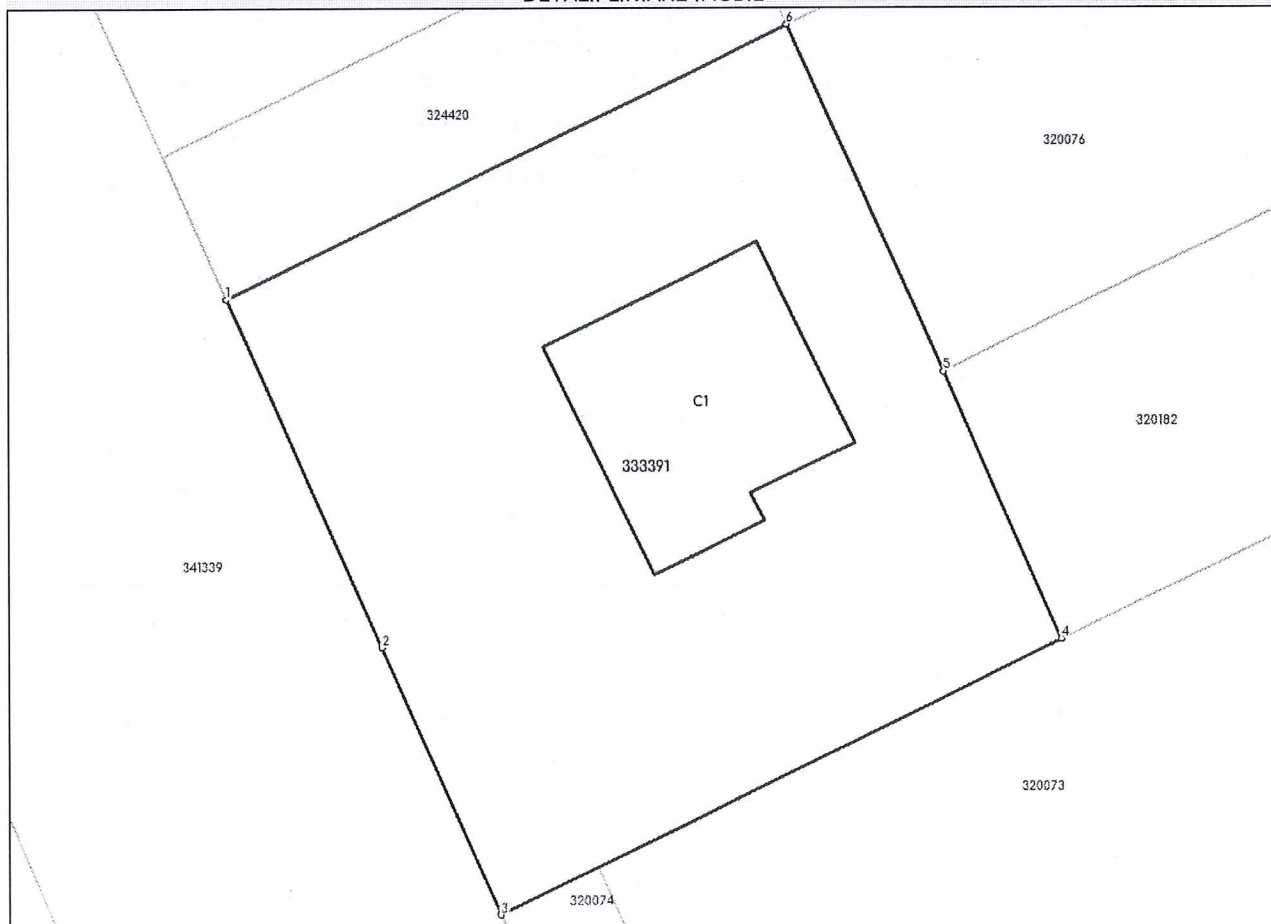
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
333391	600	Imobil împrejmuit pe latura nordica cu gard de plasa si pe latura estica si vestica partial cu gard de plasa.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	600	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	333391-C1	construcții de locuințe	81	Fara acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:248 mp; Construcție fara acte.

Lungime Segmente

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


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.367
2	3	11.04
3	4	23.655

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	11.032
5	6	14.312
6	1	23.654

** 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 Circuitul
Civil

An aerial photograph showing a rural landscape. A prominent road or path runs diagonally from the bottom left towards the top right. In the upper left quadrant, there is a two-story house with a dark roof and light-colored walls. The surrounding area consists of fields and some smaller structures. A white rectangular box is overlaid on the image, containing the text 'CF nr. 333391'.

CF nr. 333391

CARTE FUNCİARĂ NR. 323585
COPIE

Carte Funciară Nr. 323585 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:152231
Nr. cadastral vechi:24540
Nr. topografic:19473/6/2/5 19473/7/5
19473/8/5

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str ANTON BACALBAȘA, Nr. 17 PROVIZORIU, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	323585	345	Imobil împrejmuit cu gard de plasa partial, pe latura nordica, partial, pe latura vestica si cu gard de metal pe latura sudica si partial, pe latura estica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5689 / 21/01/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 210, din 18/01/2008 emis de NP CIUGUDEAN GEORGE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) POP HORATIU , bun propriu	A1 / B-4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) POP ADELA , bun propriu	A1 / B-4
8386 / 19/01/2017		
Act Administrativ nr. 507204/431, din 20/12/2016 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 198189, din 24/11/2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B3	se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 în sensul înscrierii destinației acestuia - " intravilan"	A1
19097 / 02/02/2018		
Act Notarial nr. 223, din 01/02/2018 emis de Mitre Romana Lacrima; Act Administrativ nr. 16531, din 30/01/2018 emis de BCPI CLUJ;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) OFRIM NASTAFA-RODICA , și soțul 2) OFRIM MIHAI , bun comun	A1
226010 / 19/11/2019		
Act Administrativ nr. 221157, din 11/11/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B5	Se notează actualizarea informatiilor tehnice ale imobilului de sub A1, prin evidentierea constructiei fara acte	A1
207400 / 05/10/2023		
Act Administrativ nr. 769478, din 18/09/2023 emis de Primaria mun. Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere+CI, din 05/10/2023 emis de Secara Cristian;		
B6	se notează recepția documentației tehnice având ca obiect notarea adresei administrative a imobilului de sub A1: str. Anton Bacalbașa, nr. 17 F provizoriu	A1

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
323585	345	Imobil imprejmuit cu gard de plasa partial, pe latura nordica, partial, pe latura vestica si cu gard de metal pe latura sudica si partial, pe latura estica.

* 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	DA	345	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	323585-C1	construcții de locuințe	118	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:118 mp; Construcție fara acte.

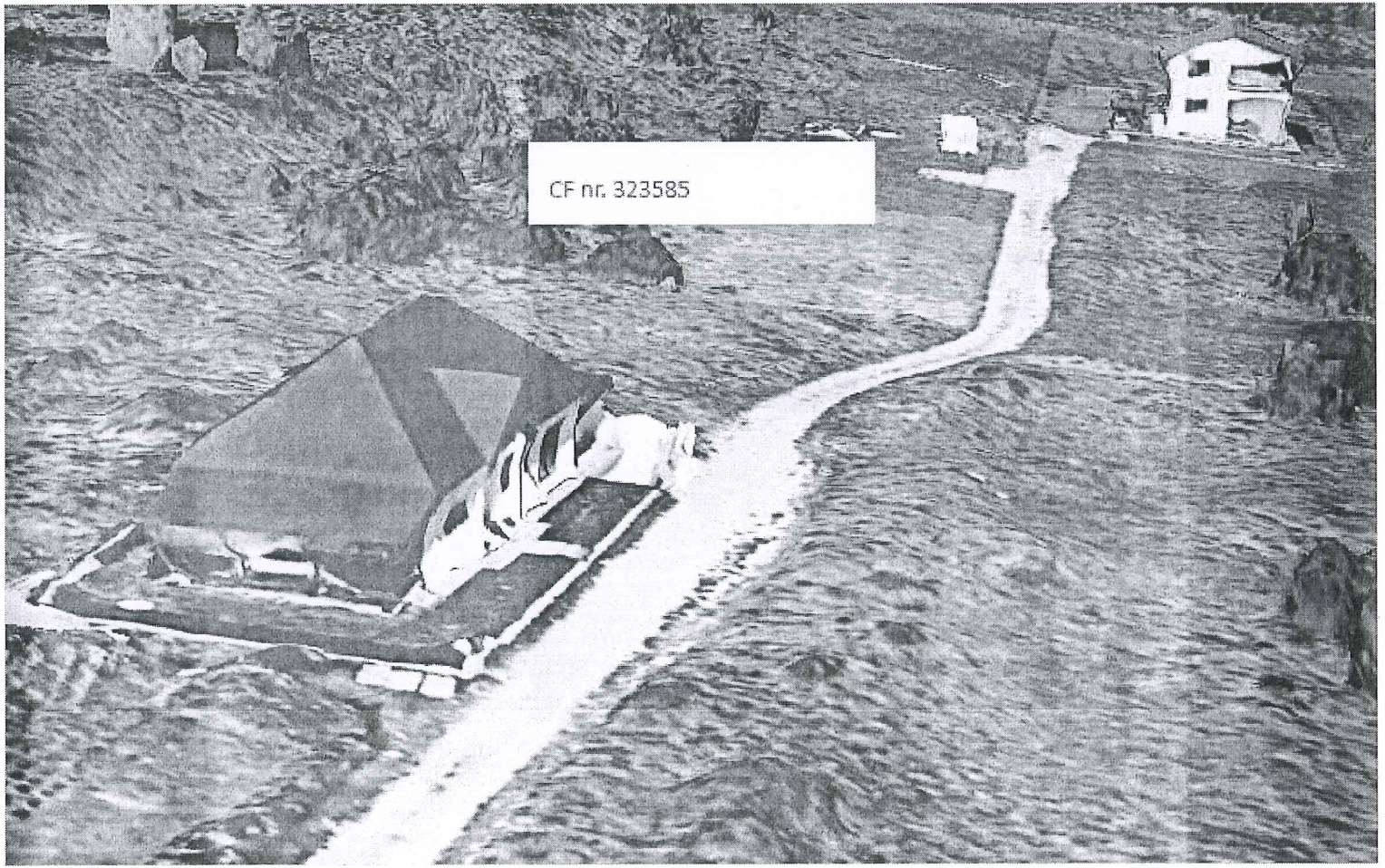
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.6
2	3	13.398
3	4	25.643
4	1	13.58

- ** 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 circuitul
Civil



CF nr. 323585



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 298750
COPIE
Carte Funciară Nr. 298750 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1653 Nedefinitivă
Nr. cadastral vechi:5139/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str CORNELIU MEDREA, Nr. 7A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	298750	547	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26931 / 02/08/2005 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2120/2005 emis de BNP Moigrădean;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire în rang serial câștigat cu nr. 16336/2004, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DUNGEL IULIANNA 2) FODOR KAROLY 3) DUNGEL FRANCISC 4) MOLDOVAN ELEMER <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1653 Nedefinitivă) în părți egale</i>
151884 / 24/07/2020 Act Administrativ nr. 336266/431, din 15/07/2020 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentație, din 24/07/2020 emis de PFA GABOR VIOREL; Act Administrativ nr. OP, din 24/07/2020 emis de ING Bank N.V. Amsterdam - Sucursala Bucuresti; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 24/07/2020 emis de PFA GABOR VIOREL;	
B2	Se notează admiterea recepției documentației tehnice ce are ca obiect re poziționarea și actualizarea destinației imobilului de sub A1: intravilan.
72750 / 30/03/2021 Act Administrativ nr. 90469/431, din 10/02/2021 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/03/2021 emis de PFA HANUSCHI ANDREI-IULIU;	
B3	se notează recepția documentației tehnice de actualizarea informațiilor cadastrale: se evidențiază existența construcțiilor "fără acte", în partea I a cărții funciare, la anexă și se notează adresa administrativă al imobilului: loc. Cluj-Napoca, str. Corneliu Medrea, nr. 7A

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
236004 / 29/10/2021 Inscris Sub Semnatura Privata nr. 984/T/2017, din 28/10/2021 emis de Crișan Radu; Somatie nr. 984/T/2017, din 27/10/2021 emis de Crișan Radu; Hotarare Judecatoreasca nr. 13322/CC/2017, din 10/11/2017 emis de Judecatoria Cluj Napoca;	
C1	se notează urmărirea silită imobiliară din dosar exec. nr. 984/T/2017 emis de BEJ RADU CRISAN în data de 27.10.2021, în baza încheierii civile nr. 13322/CC/2017 din data 10.11.2017, dosar nr. 23042/211/2017 JUDECATORIA CLUJ NAPOCA, prin care s-a admis cerere de executare silită formulată de creditorului INVESTCAPITAL LTD împotriva debitorului MOLDOVAN ELEMER, pentru recuperarea

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	sumei de 21273,73 LEI reprezentand debit și 3057,08 lei cheltuieli de executare silită, privind imobilul din acest CF	A1
26947 / 08/02/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 984/t/2017, din 07/02/2022 emis de Crișan Radu;		
C2	Se radiază înscrierea de sub C1	A1
89079 / 27/04/2023		
Somatie nr. 1550/2016, din 26/04/2023 emis de Crișan Radu; Hotarare Judecatoreasca nr. 12742/CC/2016, din 17/10/2016 emis de judecatoria cluj napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1550/2016, din 26/04/2023 emis de Crișan Radu;		
C3	se notează urmărirea silită imobiliară din dosar exec. nr 1550/2016 emis de BEJ CRISAN RADU în data de 26.04.2023, în baza încheierii civile nr 12742/CC/2016 din 17.10.2016, dosar nr 20292/211/2016 JUDECATORIA CLUJ NAPOCA, prin care s-a admis cerere de executare silită formulată de creditorul INVESTCAPITAL LTD împotriva debitorului DUNGEL JULIANNIA în devălmășie, pentru recuperarea sumei de 5572,15 LEI, reprezentand debit+ 1411,22 leicheltuieli de executare, privind imobilul din acest CF	A1
161993 / 01/08/2023		
Act Administrativ nr. DOS.EXEC. NR.886/2022, din 27/07/2023 emis de BEJ CIUMARNEAN ROMEO-GABRIEL; Hotarare Judecatoreasca nr. ÎNCHEIERE CIVILĂ NR.5162/CC/2022, din 03/05/2022 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA;		
C4	Se notează urmărirea silită imobiliară din dosar exec. nr. 886/2022 din 27.07.2023 emis de BEJ CIUMARNEAN ROMEO-GABRIEL, în data de 27.07.2023, în baza încheierii civile nr. 5162/CC/2022 din 03.05.2022, dosar nr. 8560/211/2022 JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA, prin care s-a admis cerere de executare silită formulată de creditorul INVESTCAPITAL LTD împotriva debitorului DUNGEL JULIANNIA în devălmășie, pentru recuperarea sumei de 21.091 LEI, reprezentând debit.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
298750	547	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	547	-	-	-	

Date referitoare la construcții

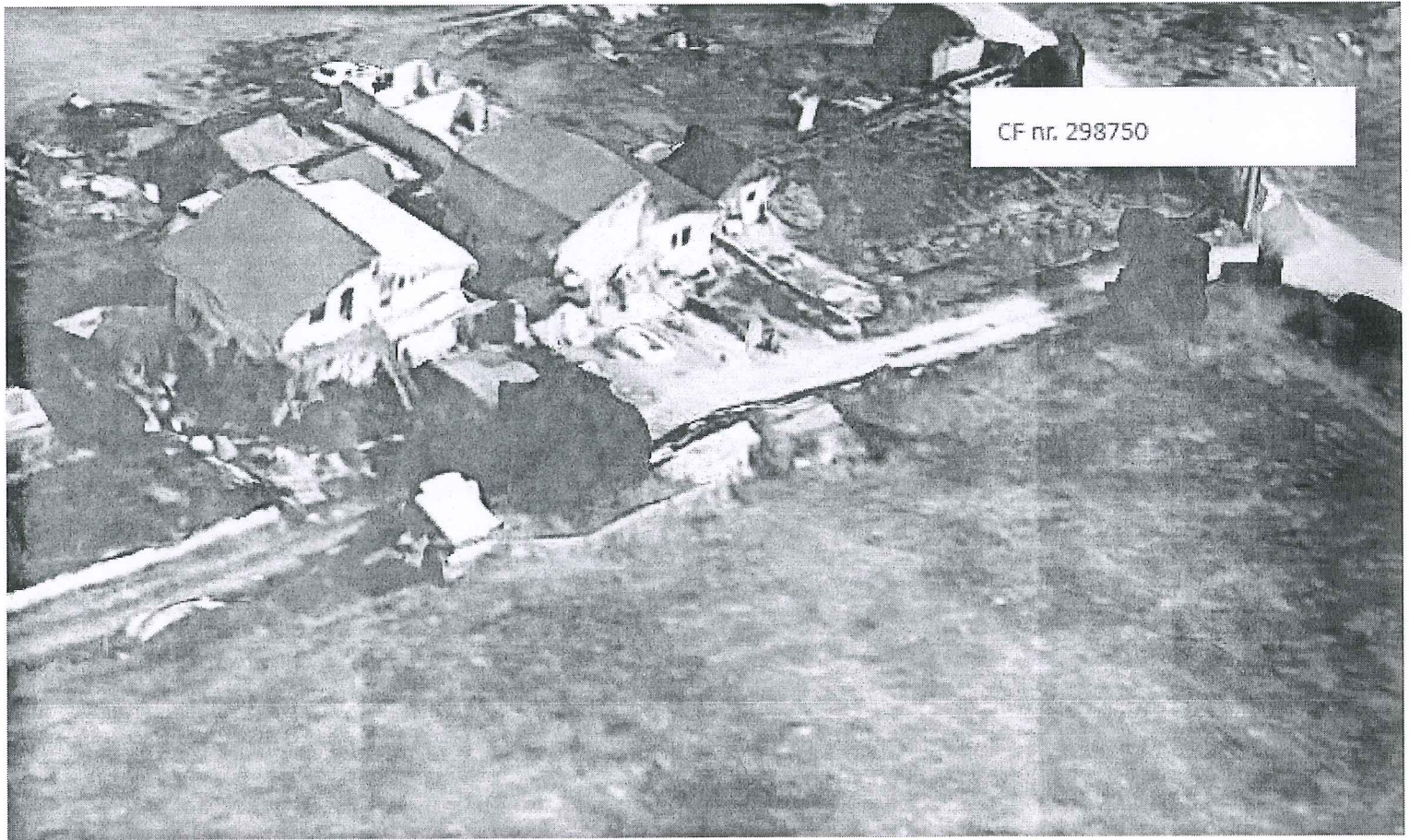
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	298750-C1	construcții de locuințe	47	Fara acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:94 mp; Casă de locuit cu regim de înălțime P+M. Suprafața construită=47 m ² . Suprafața construită desfășurată = 94 m ² . Fără acte.
A1.2	298750-C2	construcții de locuințe	44	Fara acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Casă de locuit cu regim de înălțime P+M. Suprafața construită=44 m ² . Suprafața construită desfășurată = 88 m ² . Fără acte.
A1.3	298750-C3	construcții de locuințe	52	Fara acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Casă de locuit cu regim de înălțime P+M. Suprafața construită=52 m ² . Suprafața construită desfășurată = 104 m ² . Fără acte.
A1.4	298750-C4	construcții de locuințe	39	Fara acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:78 mp; Casă de locuit cu regim de înălțime P+M. Suprafața construită=39 m ² . Suprafața construită desfășurată = 78 m ² . Fără acte.

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

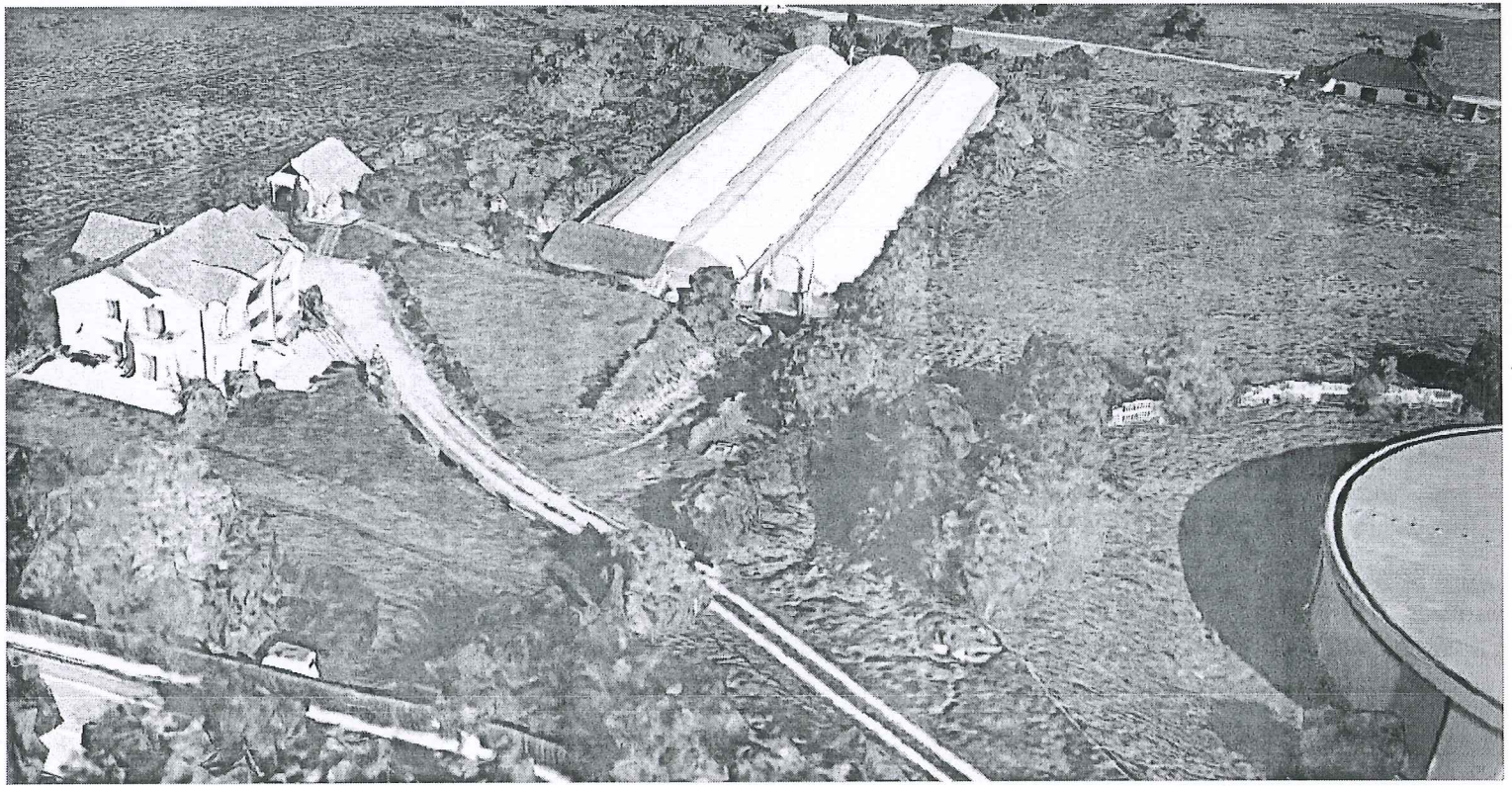
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.582
2	3	4.737
3	4	27.514
4	5	17.492
5	1	32.145

** 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.



CF nr. 298750



 Răspuns tuturor |  Ștergere Nedorit | 



Cerere trecere teren zona construabila



Dumitru Adelina-Corina <ade_rac@yahoo.com>

J 25.07.2024 16:14

Către: [registratura](#) 

 Răspundeți tuturor | 

Inbox

 GEORGE


CERERE MODIFICARE P...
76 KO



imputernicire nr.137 rac...
58 KO



Carte Funciară N
131 KO

 Afișați-le pe toate (3 atașări (265 KO)) [Descărcați tot](#)

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.
Buna ziua!

Anexez prezentului e-mail o Cerere trecere teren zona construabila.

Cu respect,
av.Racasan Adelina Corina



Uniunea Națională a Barourilor din România
profesiei de avocat
Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul

CJ/07070137/2024



Forma de exercitare a profesiei

„ Cabinet de avocat- RACASAN ADELINA-CORINA ”

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr.137/25.07.2024

Doamna avocat RACASAN ADELINA-CORINA, identificata cu CNP 2850530013644, se imputerniceste de catre subsemnatele :

- 1) **Racasan Adelina-Corina** , identificata cu CNP 2850530013644, cu domiciliul in Cluj-Napoca, str.Mehedinti, nr.17,sc.2,bloc O2, ap.36, jud.Cluj si
- 2) **Blos Cristina-Diana**, identificata cu CNP 2830722013645, cu domiciliul in Cluj-Napoca, str.Fabricii, nr.5, bloc B5,sc.3,et.9.ap.89,jud.Cluj
- 3) **Brie Ileana**, identificata cu CNP 2611021120653, cu domiciliul in Cluj-Napoca, str.Fericirii, nr.14, jud.Cluj,

Toate cu domiciliul procedural ales la Cabinet de avocat Racasan Adelina-Corina - in Cluj-Napoca, str. Mehedinti, nr.17,sc.2,bloc O2, ap.36, etaj 3, jud. Cluj,

in calitate de client, in baza Contractului de Asistenta Juridica,sa efectueze urmatoarele demersuri:

- 1) Redactare, semnare, depunere CERERE INTRODUCERE TEREN IN ZONA CONSTRUIBILA catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca.
- 2) Reprezentare/asistare in fata Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

CABINET DE AVOCAT -RACASAN
ADELINA-CORINA
prin avocat RACASAN ADELINA-
CORINA,

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

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE
NR. 611506/302/26.07.2024 conex cu 600942/2024

CĂTRE
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

OPINIE JURIDICĂ

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr.600942/2024, dl Fehete Ioan solicită modificarea/anularea parțială a HCL nr.493/2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare PUG Mun. Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR=A a parcelei de teren nr.cad.351477 proprietatea sa, emiterea unei HCL prin care să se dispună încadrarea funcțională a parcelei sale de teren în principal în UTR=ULiu și în subsidiar în altă UTR care să permită construirea de locuințe familiale de tipul celei edificate de petent, precum și revocarea Certificatului de urbanism emis în scop de informare și emiterea unui nou Certificat de urbanism în scop de „intrare în legalitate” (conform cererii nr.516232/10.06.2024).

Referitor la modificarea/anularea parțială a HCL nr.493/2014, considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării”. Prin urmare, dreptul de a contesta legalitatea HCL nr.493/2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare PUG Mun. Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism este prescris.

În ceea ce privește aspectele vizând modalitatea de stabilire a încadrării parcelelor de teren și modificarea parțială a HCL nr.493/2014 sub acest aspect, precizăm că serviciul juridic, legislație, contracte nu are competența de a analiza oportunitatea acestor solicitări din cuprinsul plângerii prealabile.

Reglementarea urbanistică a parcelei din C.F nr. 351477, cu nr cad.351477, a fost instituită de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

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

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

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25 alin.1 din Legea 350/2001: „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 2 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege,

trece în informare

trece în informare

hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

În privința petitelui privind Certificatul de urbanism, precizăm că s-a emis un certificat de urbanism în scop de informare, fără a se putea folosi în scopul „intrării în legalitate” deoarece, amplasamentul în speță e încadrat în UTR=A – terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare, fiind incidente prevederile art. 56 alin 1 din Legea nr. 350/2001. Și de asemenea, conform secțiunii Utilizări interzise a Certificatului de urbanism, sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunile Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări, respectiv altele decât unități agricole/ferme existente, rețele magistrale, căi de comunicație și alte lucrări de infrastructură, unități zootehnice, sere, construcții anexe acestora și alte astfel de amenajări de tip agricol (cu condiționările menționate în certificatul de Urbanism). Conform Secțiunii 1 – Caracterul zonei, teritoriul minim de reglementat este unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.

Această soluție este în deplină concordanță cu dispozițiile art. 31 lit. d) din Legea nr. 350/2001 potrivit căruia: „Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind: d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la: 1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;”, precum și cu dispozițiile art. 34 alin. 8 din Ordinul nr. 839/2009 conform căroră: „În cazul în care scopul pentru care se solicită eliberarea certificatului de urbanism nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, certificatul de urbanism se eliberează cu menționarea incompatibilităților rezultate, inclusiv posibilitatea/imposibilitatea realizării obiectivului de investiții.”

În speță, autoritatea publică locală a respectat obligația reglementată de art. art. 34 alin. 8 din Ordinul nr. 839/2009, în sensul menționării exprese a imposibilității emiterii certificatului de urbanism în scopul solicitat de petent (intrare în legalitate) și contestat prin plângerea prealabilă, fiind precizate clar motivele justificative în cuprinsul certificatului de urbanism emis în scop de informare, astfel încât acesta de a fost emis cu respectarea dispozițiilor legale și a reglementărilor de urbanism aplicabile, nefiind emis cu exces de putere.

Eliberarea certificatului de urbanism în scopul solicitat de către petent se face doar în situația în care sunt respectate dispozițiile legii în materie de construcții și dispozițiile din regulamentele urbanistice adoptate. Ori de câte ori există o situația ce nu se corelează cu situația urbanistică stabilită prin documentații, o neconcordanță ce poate conduce la imposibilitatea realizării scopului pentru care se solicită și se emite actul, autoritatea publică are obligația de a preciza informa/menționa acesta prin certificatul emis.

De asemenea, pentru imobilul analizat în speță s-a încheiat procesul verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 081106 din 09.09.2019, în cuprinsul căruia se constată că petentul, în calitate de proprietar al terenului, a început executarea unui imobil, fără a deține autorizație de construire.

Potrivit art. 1 alin 1 din Legea nr. 50/1991, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, prevedere legală pe care petentul nu a înțeles să o respecte la momentul edificării imobilului pentru care s-a încheiat PVCSC nr. 081106/09.09.2019.

Art. 28 alin. (1) și (2) din Legea nr. 50/1991:

„(1) Odată cu aplicarea amenzii pentru contravențiile prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.

(2) Decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii, sau, după caz, de instanță. Pentru lucrări ce se execută la clădirile prevăzute la art. 3 lit. b) este necesar avizul Ministerului Culturii și Cultelor.”

Din analiza textelor legale antemenționate rezultă că decizia menținerii sau desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii. Or, câtă vreme parcela cu nr cad. 351477 este încadrată din punct de vedere urbanistic în UTR=A, care cuprinde terenuri neurbanizate cu destinație agricolă și cu interdicția altor utilizări decât cele de natură agricolă și rețele magistrale, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, fiind o reglementare cu caracter definitiv ce nu se poate modifica prin PUZ, măsura dispusă de către autoritatea administrației publice competente este în acord cu prevederile legale sus menționate. În caz contrar, deveneau aplicabile prevederile art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.”

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 teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resursele locale și pe trasee scurte, peștele locale de produse agricole. Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Normele legale referitoare la amenajarea teritoriului și urbanism, reglementate de Legea nr. 350/2001, urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public. Pentru evitarea abuzurilor în domeniul construcțiilor, cu consecințe deosebit de grave asupra dezideratului de armonizare a mediului urban concomitent cu protejarea mediului natural, legea cuprinde anumite reguli privind regimul autorizațiilor de construire, elaborate în funcție de natura, obiectivul și impactul social al fiecărui tip de construcții. Respectarea acestor reguli nu poate fi convertită într-o pretinsă îngrijire a exercitării dreptului de proprietate.

Totodată, prin Decizia nr. 286 din 22 mai 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 569 din 31 iulie 2014, examinând dispozițiile art. 56¹ din Legea nr. 350/2001, care interzic inițierea și aprobarea documentațiilor de urbanism ce au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire, Curtea a reținut (paragraful 20) că au fost introduse în Legea nr. 350/2001 prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2011, în preambulul căreia legiuitorul delegat a precizat că modificarea a fost impusă, printre altele, de necesitatea „reducerii drastice a practicilor urbanismului derogatoriu, practici care au dus la un proces de transformare internă incoerentă a localităților și de extindere necontrolată ce a determinat disfuncții și costuri uneori imposibil de suportat pentru comunităților locale, ocupări și desființări ale spațiilor verzi, ce au generat probleme grave de mediu, precum și o avalanșă de situații litigioase care au afectat securitatea juridică a investițiilor.”

Mai mult, prin Sentința civ. nr.5203/2021 pronunțată în dos. nr.4148/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civ. nr.674/A/2022, pronunțată în același dosar, s-a dispus obligarea pârâtului la desființarea lucrărilor de construcții executate nelegal și menționate în PVCSC nr. 081106 din data de 09.09.2019, în termen de 6 luni, iar în caz contrar, autorizarea autorității administrației publice locale de a desființa lucrările de construcții pe cheltuiala pârâtului. Ca urmare, în prezent există pe rolul BEJ Vlad Aurelian Liviu dos. exec.121/2023, contestația la executare formulată de petent fiind și aceasta respinsă definitiv în dos.nr.13603/211/2023.

În concluzie, ținând cont de cele expuse mai sus, conchidem că Plângerea prealabilă cu nr. 600942/2024 nu cuprinde veritabile argumente juridice care să susțină revocarea certificatului de urbanism nr. 1432/26.06.2024.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN

Consilier Juridic,
Elena Mureșan