

Primăria municipiului Cluj-Napoca  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane  
Nr. 385885/43 din 22.08.2018

1-33 p

153/29.08.2018.

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

privind Plângerea prealabilă formulată de Gidro Stanca Ioana și S.C. Compeador Invest S.R.L., înregistrată sub nr. 385885/3 din 14.08.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește terenurile situate în zona Băilor Someșeni, în sensul revenirii la încadrarea urbanistică stabilită prin P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 102/2010.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Planul Urbanistic Zonal – Băile Someșeni și Planul Urbanistic de Detaliu – reabilitare și modernizare băi termale, bazine exterioare, parc, hotel, stațiune turistică, unități de primire turistică, servicii și amenajări exterioare, beneficiară: S.C. Băile Someșeni S.R.L., aprobat prin Hotărârea nr. 102/2010 și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, la 18 luni de la aprobarea noului PUG. Pentru autorizarea construirii în această zonă va fi necesară reluarea studiului de urbanism, corelat cu noile reglementări stabilite prin PUG 2014.

Încadrarea stabilită prin PUG 2014 pentru această zonă - UTR UVt = *Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic*, răspunde nevoilor de dezvoltare ale municipiului iar investiția propusă de d-voastră (reabilitare și modernizare băi termale, bazine exterioare, parc, servicii, accese, parcaje, amenajări exterioare, bransamente și racorduri, organizare de șantier) poate fi realizată respectând actualele reglementări.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată. Referitor la stabilirea reglementărilor urbanistice, autoritățile administrației publice locale au competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea ca nelăudată a plângerii prealabile privitor la revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește terenurile situate în zona Băilor Someșeni, în sensul revenirii la încadrarea urbanistică stabilită prin P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 102/2010.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

POP & SFERLE

Societate Civilă de Avocați  
Attorneys at Law

Avocat Ciocian Ioana Crina

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

14 AUG. 2018

Nr. 385885/3



Dr. GIDRO STANCA IOANA

Avocat de drept civil

Cluj-Napoca, 10.08.2018

Catre,

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca,  
Municipiul Cluj-Napoca,

Subsemnatii, **GIDRO STANCA IOANA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

jud. Cluj, având CNP

si **CAMPEADOR INVEST SRL**, cu

sediul în Cluj-Napoca, str. Someșeni nr. 8 ap. 99, jud Cluj – prin administrator Larionesi Daniel, în calitate de proprietari ai imobilelor identificate sub nr. CF 315871 si CF 255395, nr. cad. 22428 – Baile Someșeni, *prin avocați – SCA Pop si Sferle – avocat Ciocian Ioana Crina, si dr. Gidro Stanca Ioana, toti cu domiciliul procesual la sediul situat în Cluj-Napoca, str. Artelor 42 – unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura*, în temeiul art.1 si 7 din Legea nr. 554/2004, formulam prezenta:

**PROCEDURA ADMINISTRATIVA PREALABILA,**

prin care va solicitam:

1. *in principal*, revocarea prevederilor HCL 493/2014 – „Actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește:
  - a. Terenul în suprafață de 51.324 mp, înscris în CF nr. 255395, nr. cad. 22428 Someșeni (Băile Someșeni).
  - b. Terenul în suprafață de 71.200 mp, înscris în CF nr. 315871, nr. cad. 315871 Someșeni (teren aflat în imediata vecinătate a Băilor Someșeni și alipit proiectului).
  - c. Terenul în suprafață de 36.000 mp, aferent Băilor Someșeni.
  - d. Terenul în suprafață de 85.500 mp, aferent Băilor Someșeni.

în sensul revenirii la încadrările urbanistice date zonei conform PUZ adoptat prin HCL 102/2010 – cu scopul edificării în aceasta zonă a proiectului inițial avizat de dvs, respectiv dezvoltarea „Bailor Someșeni” - conform cu destinația istorică a acestor imobile și conform cu respectarea interesului public și privat reprezentat de dezvoltarea acestei zone.

13+305 (Municipal  
Comitetul)  
Structura  
20.08.2018  
4



2. *In subsidiar*, revocarea prevederilor HCL 493/2014 – „*Actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca*”, în ceea ce privește:

- a. Terenul în suprafață de 51.324 mp, înscris în CF nr. 255395, nr. cad. 22428 Someșeni (Băile Someșeni).
- b. Terenul în suprafață de 71.200 mp, înscris în CF nr. 315871, nr. cad. 315871 Someșeni (teren aflat în imediata vecinătate a Băilor Someșeni și alipit proiectului).

în sensul revenirii la încadrările urbanistice date zonei conform PUZ adoptat prin HCL 102/2010 – cu scopul edificării în această zonă a proiectului inițial avizat de dvs, respectiv dezvoltarea „Băilor Someșeni” - conform cu destinația istorică a acestor imobile și conform cu respectarea interesului public și privat reprezentat de dezvoltarea acestei zone, pentru următoarele:

#### MOTIVE:

Subsemnații suntem proprietarii și inițiatorii proiectului de reabilitare și modernizare a „Băilor Someșeni” din municipiul Cluj - Napoca, județul Cluj.

Pomind de la valoarea patrimonială și de la necesitatea valorificării potențialului balnear al Băilor Someșeni, aflate acum într-o stare avansată de degradare, subsemnații am început din anul 2008 – 2009 demersurile de proiectare (PUZ, PUD *Studiu de Fezabilitate*) – demersuri care au parcurs toate etapele legale de avizare, fiind astfel adoptată, de dvs, HCL 102/1010.

Hotărârea la care facem referire permite dezvoltarea și modernizarea zonei vizate de prezenta plângere, hotărâre care de altfel, așa cum am mai arătat mai sus, a urmat toți pașii legali de avizare și autorizare atât conform Legii 350/2001 cât și conform Legii 215/2001. În fapt, o astfel de hotărâre, date fiind implicațiile atât la nivel privat, cât și la nivel public, este evident că a respectat atât destinația zonei cât și evoluția istorică a acesteia – aspecte verificate riguros inclusiv de dvs anterior adoptării HCL.

Din acest punct incipient dorim să vă atragem atenția asupra aspectelor de ordin legal raportate la noua dvs reglementare cuprinsă în PUG 2014, aspecte legale prevăzute de Legea 350/2001 și care sunt încălcate de dvs prin încadrarea terenurilor noastre în UTR-urile actuale. Precizăm că prezentele argumente legale sunt temeiurile care justifică plângerea astfel cum va este adresată, urmând ca ulterior acestea să fie baza cererii de chemare în judecată – în cazul în care nu veți înțelege să soluționați pe cale administrativă prezentul demers.

Astfel cum cunoașteți, dvs, prin „actualizarea” unei documentații PUG (*respectiv PUG-ul vechi al municipiului*), ați încălcat din start chiar titulatura documentației adoptate prin HCL 493/2014, respectiv scopul „actualizării” vizate de legiuitor în sarcina dvs.

Actualizarea implică aducerea la zi a realităților faptice de dezvoltare ale zonelor vizate de documentația PUG, nicidecum impunerea unui nou PUG sub masca unei „actualizări” - elemente dovedite de modul în care ați schimbat radical destinațiile ale unor zone anterior reglementate prin documentații de urbanism, documentații pe care, sub masca „actualizării” ați ales să le ignorați complet, dând astfel fraudulos destinații unor imobile, fără nici un fel de legătură cu realitățile de la



fata locului – astfel cum Legea 350/2001 va obliga.

Cu alte cuvinte, pentru a evita o procedura de adoptare a unui nou PUG (care in anumite limite v-ar fi permis schimbari de UTR-uri), dvs ati ales sa adoptati o „actualizare” PUG, actualizare care insa are aceleasi atribute cu un nou PUG. Facand acest lucru – distinct de faptul ca ati incalcat legea care va implica alte proceduri si alte avize – dvs ati afectat in mod esential destinatia unor imobile din municipiu, incalcand atat principiile impuse de Legea 350/2001 in sarcina dvs cat si drepturile noastre de proprietate.

Toate cele aratate mai sus vor fi explicitate punctual, cu normele legale pe care ati inteles sa le incalcati, reproducand mai jos extrasele din articolele din Lege suprimate de dvs. Facem urmatoarea precizare: toate normele legale care vor fi indicate sunt transcrise in ordine crescatoare, fiecare dintre ele cuprinzand incalcarile pe care dvs le-ati adus prin noul PUG – atat fata de drepturile noastre cat si fata de modul de adoptare a unei documentatii PUG:

**Legea 350/2001:**

- 1.1. **Art. 32 ind. 1 alin (5): Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesară scoaterea din circuitul agricol - terenurile fiind automat scoase din acest circuit, fapt care îi da caracter urbanizabil.** Or, in pofida acestei reglementari, dumneavoastra, prin PUG adoptat in aceasta forma (actualizare), dispuncti tocmai contrariul textului de lege, facand tereurile care ne apartin neconstruibile si inutilizabile conform destinatiei reale a acestora – contrar evolutiei acestei zone si contrar actelor anterior emise anterior de dvs – respectiv HCL 102/2010. Vom reveni mai jos referitor la HCL 102/2010, dorind la acest punct sa subliniem faptul ca, din punct de vedere legal, atata timp cat un imobil se afla pozitionat in intravilanul Municipiului, dvs nu aveti nici o cadere legala de a limita construirea pe acest imobil, putand eventual limita indicii urbanistici asupra terenului. La acest moment, reglementarea dvs astfel cum „actualizeaza” vechiul PUG, afecteaza si schimba radical o reglementare deja adoptata prin HCL 102/2010.
- 1.2. **art. 46: „(1^6) Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.”** Dezbaterca articolului mai sus aratat este de prisos, fiind evidenta incalcarea notiunii de **actualizare** in functie de tendinta de dezvoltare si cerintele de dezvoltare durabila, sens in care orice oportunitate a instituirii UTR-urilor A si Vt pentru o zona istorica, balneara, propusa si acceptata anterior pentru dezvoltare urbanistica chiar de dvs, este dovedita a fi in afara legii si in afara respectarii drepturilor noastre. De altfel, exemplificativ,



inclusiv dvs, prin documentatii similare (*cand v-ati regasit propriul imobil in zona de UTR A*) v-ati manifestat intentia de a construi, solicitand Consiliului Judetean acordul de a putea chiar dvs construi intr-o zona gresit incadrata in A. Este evident cu atat mai mult in cazul nostru ca acelasi regim trebuie sa ne fie aplicat si noua, avand in vedere PUZ-ul anterior pe care ati inteles – *contrar legii* – sa il ignorati prin noul PUG, cu toate ca zona in care sunt positionate si imobilele noastre nu este zona de A sau Vt – fiind anterior reglementate prin PUZ in anul 2010. Daca sustinerea incadrarii A era pertinenta, era evident ca pentru terenul care va apartine (*si pe care l-am mentionat exemplificativ strict pentru a va dovedi lipsa de viziune urbanistica si de atentie la reglementare*) nu ati fi solicitat de la Consiliul Judetean aviz pentru dezvoltarea urbanistica a propriei zone incadrate in A, ci ati fi mentinut aceasta destinatie cu motivarea pe care o invocati pentru imobilul nostru. La fel este situatia si incadrarea in UTR Vt a unei parti din terenurile noastre– dvs ati ales aceste doua incadrari urbanistice doar pentru a va sustine necesitatea spatiilor verzi in municipiu si un control asupra unor zone construibile ca efect al legii, cu toate ca prin aceste reglementari incalcati esential si iremediabil atat dreptul de proprietate cat si realitatile urbanistice ale zonei. Or, din acest punct de vedere, este dovedita atat pozitia de abuz de putere cat si excesele fata de drepturile noastre, la fel cum este dovedita si situatia de discriminare, pentru terenul nostru fiind necesare atat studii urbanistice suplimentare cat constituirea unei rezerve de teren agricol pentru un municipiu care nu este in vreo forma agricol, cata vreme pentru terenul dvs ati solicitat aviz de scoatere din zona arabila in vederea construirii procedand ulterior la demararea investitiilor.

- 1.3. **Art 46 alin (2):** „*Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;*” **Cerinta impusa de lege, de stabilire a teritoriului intravilan, vine tocmai de aceea ca acest teritoriu intravilan sa fie considerat constructibil pentru orice tip de constructii, conform art. 4 RGU, Regulamentul General de Urbanism – la care vom face referire in prezenta plangere.**
- 1.4. **Art. 47<sup>1</sup>:** „*(1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. (2) După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.*”;
- 1.5. **Art. 48 ind. 1, alin (2):** **Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de**



urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic.

#### 1.6. Terminologie Legea 350/2001

**Teritoriul administrativ al localității** - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României.

**Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

**Concluzionand, din cuprinsul Legii 350/2001 si din punctul de vedere al Urban Proiect (punct de vedere exprimat de elaboratorii RGU si RLU – anexat prezentei plangeri) se desprinde fara dubiu ca teritoriul intravilan este compus din totalitatea terenurilor construibile (!!!), sub nici o forma si nicaieri in cadrul Legii 350/2001 neaparand vreo limitare de construire a terenurilor agricole din intravilan, cum in mod abuziv, neoportun, nelegal si discreionar ati procedat dvs, prin reglementarea atat a UTR A, cat si a UTR Vt pentru imobilele noastre – imobile destinate existentei si dezvoltarii Bailor Someseni – astfel cum acest lucru reiese din HCL 102/2010 – HCL neimplementat in PUG, contrar prevederilor legale mai sus aratate si contrar „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General” - Ghid postat pe site-ul Ministerului Dezvoltarii – pe care dvs erati obligati a-l respecta.**

Conform acestui Ghid indicat mai sus, proiectantul PUG avea obligatia de a avea la baza, la momentul propunerii PUG, a situatiilor actualizate, astfel cum am mai aratat mai sus. Conform Ordinului nr. 13/1999 al MLPAT din 10/03/1999, publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 187 din 30/04/1999 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP 038/99, pag. 10: "**Se interzice redactarea PUG pe suport topografic vechi - care nu reflecta situatia reala din teren...**". Or, elaboratorii PUG au intocmit situatia existenta fara a o mai actualiza pana in anul 2014 cand s-a adoptat noul PUG Cluj-Napoca - astfel incat nu s-a evidentiat situatia reala pe teren din punct de vedere al actelor administrative deja existente, situatie care ar fi trebuit sa reflecte faptul ca zona era una deja studiata urbanistic.

Chiar daca PUZ nu a fost demarat din cauza investitiilor financiare extrem de mari, conform Legii, dvs aveati obligatia de a inscrie HCL 102/2010 in sistem cadastral, in cazul de fata fiind evident ca daca aceasta obligatie ar fi fost indeplinita de dvs devenea opozabila si obligatia mai sus

6



aratata, decurgand din acest Ghid.

Or, este evident faptul ca dintr-o incalcare a legii, dvs ati perpetuat intr-alta, ajungandu-se intr-un final a se da acestei zone o reglementare urbanistica atat neconforma cu realitatea cat si contrara tuturor normelor legale mai sus aratate - sens in care este evident ca lipseste oportunitatea lasata la nivel discretionar in sarcina dvs de lege.

Subsemnatii, in cazul in care nu veti intelege sa reveniti la vechea reglementare PUZ care sa permita dezvoltarea zonei conform destinatiei ei istorice, vom dovedi in fata instantelor de judecata lipsa oricarui temei legal care sa va dea dreptul de a aprecia atat de discretionar fata de noi, cu incalcarea atat a dreptului de proprietate in esenta, cat si a legislatiei in urbanism in particular.

Este de notorietate deja faptul ca s-au dat incadrari in PUG care nu au nici un fel de legatura cu normele Legii 350/2001, din lipsa de necesar al spatiului verde si al terenurilor pe care le puteti indisponibiliza strict pentru a obtine avizele necesare adoptarii PUG. Acest fapt insa nu va permite a ne incadra gresit din punct de vedere urbanistic imobilele care ne apartin, in vreme ce terenuri ale dvs, incadrate tot in UTR A au fost declarate de dvs construibile. Cu alte cuvinte, daca ati fi avut nevoie de rezerve de terenuri, dvs erati obligati in primul rand sa va vizati propriile imobile, fara a afecta proprietatile private. Acest lucru dovedeste in mod direct atat abuzul fata de dreptul nostru de proprietate cat si pozitia discretionara in care sunteti plasati, pentru dvs disponand construirea imobilelor aflate in UTR A, pentru noi obligandu-ne la respectarea unor reglementari care ne limiteaza dreptul de proprietate, ignorand in acelasi timp insa si actele anterior emise (*in cazul de fata HCL 102/2010*).

In acest context, al oportunitatii dvs de a reglementa, dorim sa va atragem atentia asupra **Minutei de Practica Unitara a Curtii de Apel Cluj (anexata de asemenea prezentei)**.

In continutul minutei de practica unitara, Curtea de Apel Cluj subliniaza faptul ca instanta de contencios are competenta de a anula documentatii de urbanism, si cel mai important, faptul ca **dreptul de apreciere al administratiei publice nu poate fi exercitat abuziv si disproportionat, inclusiv in contradictie cu prevederile legale.**

Dreptul de apreciere al institutiilor publice nu trebuie confundat cu un „cec in alb” la discretia acestor autoritati publice locale, prin care pot aplica discretionar dispozitia legii raportata la oportunitate ca element subiectiv. Autoritatea publica nu poate lua decizii care contravin intereselor persoanelor sau a municipiului, prin incalcarea dispozitiilor Legii 350/2001.

Municipiul este supus unei dezvoltari durabile si previzibile pentru viitorii ani prin documentatiile de urbanism care la 10 ani se actualizeaza si care in nici un caz nu modifica gandirea si strategia dezvoltarii durabile. In cazul de fata, daca ar fi avut efectiv loc o „actualizare” a PUG, aceasta actualizare implica preluarea in conditiile legii atat a documentatiilor deja adoptate (*documentatii care actualizau intr-adevar dorinta de dezvoltare a municipiului*), cat si a modului in care se doroste a fi dezvoltata aceasta zona in care sunt positionate „Baile Someseni”. Dimpotriva, dvs, cu incalcarea oricarei norme legale, ati inteles sa schimbati pur si simplu incadrari urbanistice anterioare, sub masca actualizarii PUG – *aspecte care vor fi dovedite in fata instantei de judecata ca nelegale, in cazul in care nu veti intelege sa remediati singuri acest inconvenient.*

Separat de prevederile Legii 350/2001 si cele cuprinse in Minuta Curtii de Apel Cluj, dorim



sa va mai atragem atentia, astfel cum am mai aratat mai sus, asupra **opinieii exprimate de specialistii in urbanism de la URBAN Proiect – parte din Ministerul Dezvoltarii al Guvernului Romaniei.**

Subliniem faptul ca URBAN Proiect este unitatea care a realizat Ghidul Metodologic de realizare a Planului Urbanistic General, Ghid aplicabil si valabil la nivel national, obligatoriu astfel si in sarcina proiectantului PUG Cluj-Napoca.

Conform acestui punct de vedere exprimat de „legiuitor”, procedura de indisponibilizare prin incadrarea in UTR A si UTR Vt este nelegala si neconforma scopului PUG-urilor. Din acest motiv elaboratorii ghidului sunt cei mai in masura sa critice nelegalitatile din PUG Cluj-Napoca raportate la legislatia nationala, aspect dovedit cu sustinerea ca nici un imobil intravilan nu poate fi indisponibilizat decat in conditii stricte, nicidecum sub forma pe care ati abordat-o dvs fata de imobilele noastre.

Din contra, conform opiniei Urban Proiect, coroborata cu art. 32 ind. 1 din Legea 350/2001, este stabilit clar si explicit faptul ca, pentru terenurile agricole din intravilan, nu este necesara scoaterea din circuitul agricol. Scoaterea din circuitul agricol se solicita in situatia in care se doreste construirea pe un teren extravilan, propus a fi inclus in intravilan.

Reglementarea art. 32 ind.1, conform carcia nu e necesara scoaterea din circuitul agricol a imobilelor incadrate in UTR A, situate in intravilan, intareste faptul ca terenurile agricole din intravilan sunt terenuri construibile – *aspect pe care dvs l-ati incalcat*. Dumneavoastra puteti maxim sa dispuneti limitari a ceea ce se poate construi ca indici urbanistici, nicidecum sa incadrati in zone agricole sau verzi terenuri situate in intravilan, mai ales cat anterior, aceste zone fusesera deja studiate urbanistic.

**In plus, conform RGU - art. 4 prevede pentru terenurile agricole din intravilan:** *„(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament”.*

Or, conform regulamentului general, este permisa construirea terenurilor agricole din intravilan – *cu respectarea condițiilor legale* -, in vreme ce PUG al municipiului Cluj-Napoca, astfel cum am mai aratat mai sus, pe langa faptul ca este o norma locala, incalca atat legislatia nationala cat si RGU indicat mai sus, interzicand inclusiv procedura urbanizarii acestor terenuri – *sens in care este evidenta discrepanta dintre norma locala si cea nationala* – aspect care face nelegala prevederea de interzicere a construirii sub orice forma a unui teren situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Proiectantul PUG, avand in vedere normele cuprinse in Legea 350/2001 si ale Ghidului mai sus aratat, avea obligatia ca in reglementarea A si Vt sa permita edificarea de constructii (*avandu-le la baza pe cele care deja fusesera aprobate prin PUZ care trebuia preluat de PUG*), putand eventual limita regimul constructibil al acestor zone. Indisponibilizarea acestora insa, complet, plaseaza reglementarea contrar normelor aplicabile la nivel national.

**Referitor la dreptul de apreciere al administratiei publice locale, astfel cum obisnuiti sa invocati autonomia in legiferare si in aprecierea utilizarii imobilelor prin PUG, va solicitam sa**



aveti in vedere dreptul dvs de apreciere, apreciere care trebuie sa va fie conferita expres prin lege cu privire la atribuțiile pe care administratia publica le are, si limitarile acestei autoritati.

Exemplificativ, va invederam concret o norma prevazuta de legiuitor, respectiv art. 32 din Legea 350/2001, text de lege care va confera concret dreptul de apreciere raportat la analiza admiterii sau nu a unei documentatii PUZ prin care sa poata fi modificata o zona din PUG. Concret, art. 32 stabileste dreptul dvs de apreciere, sens in care aveti deplina atributie legala.

Raportat la modul de apreciere al incadrării urbanistice data unor zone ale municipiului (*cum sunt cele vizate de prezenta plangere*), referitor la faptul ca dvs. ca administratie publica ati incadrat terenurile noastre situate in intravilanul municipiului in zona restrictionate din punct de vedere urbanistic, acest fapt excede dreptului de apreciere/opportunitate al administratiei publice, aceasta procedura nefiind stipulata niciunde in vreo norma legala, dimpotriva, astfel cum am aratat deja, **este interzisa instituirea unor zone din intravilan ca fiind neconstruibile**. Pozitionarea in intravilan a imobilelor da, prin efectul legii, caracter constructibil acestor imobile.

Mai mult decat atat, dumneavoastra, la stabilirea reglementarilor din RLU, ati incalcat textul de lege al RGU, care se aplica la nivel national. Dumneavoastra nu aveti competenta de a adauga la lege, de a modifica textul de lege si a va crea proprii legiferari – *contrare normelor legale*. Singurele reglementari la nivel local pot fi acceptate in masura in care sunt in concordanta cu legea, nicidecum instituirea unei legi la nivel local, care adauga/modifica/suprima actele normative de rang superior. Daca ar fi altfel, ar insemna ca autoritatea publica, sub rezerva acestei oportunitati, poate aprecia cand aplica sau nu legea, si in ce modalitate – *dandu-se loc abuzurilor si exceselor de orice fel*.

Pentru schimbarea incadrarilor si functionalitatea terenurilor din intravilan, grevandu-le ca neconstruibile pentru o perioada de 10 ani, dvs trebuie sa aveti arogata aceasta competenta in textul de lege, element care nu se regasese in nici o norma legala decat in propria dvs reglementare, la nivel local. **De altfel, prevederile Legii 350/2001 catalogheaza terenurile arabile pozitionate in intravilan ca fiind constructibile, nefiind necesara scoaterea acestora din circuitul agricol, acestea fiind scoase din acest circuit ca efect al legii, prin pozitionarea in intravilan.**

Ca un plus fata de toate argumentele legale mai sus aratate, dorim sa va mai invederam urmatorul aspect de ordin faptic: prin Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca (anexata prezentei), dvs ati avut in vedere Baile Someseni ca punct de interes in dezvoltarea turismului si specificului dat de acest obiectiv, sens in care in perspectiva dezvoltării municipiului le-ati inclus in aceasta Strategie a dvs. La acest moment, paradoxal, tot dvs sunteti cei care, prin reglementarile urbanistice incluse in noul PUG intelegeti sa restrictiionati si sa ingraditi aceasta viziune comuna, atat a noastra ca investitori, cat si a dvs ca tendinta de dezvoltare, astfel cum aceasta a fost cuprinsa de dvs in aceasta viziune a dvs.

Toate demersurile noastre de implementare a acestor Bai sunt in prezent infirmate de prevederile Planului Urbanistic General in care, pentru terenul in cauza, au fost stabilite reglementări fără a se ține seama de:

1. Importanța valorificării patrimoniului natural al zonei (26 izvoare cu ape curative 9



*bicarbonatate, sulfatate, clorurate, calcice, magneziene, cloro-sodice, slab radioactive, ape termale la adâncimea de 850 – 1500m, nămoluri, turbe și sapropeluri balneare – ce conferă zonei calități unice în Europa)* pentru care dr. Dominic Stanca stabilea în anul 1928 o suprafață de 227,0 ha

2. Prevederile documentației de urbanism P.U.Z./P.U.D. „*Băile Someșeni - Reabilitare și modernizare băi termale, bazine exterioare parc, hotel, stațiune turistică, unități de primire turistică, servicii, accese, amenajări exterioare, branzamente și racorduri, organizare de șantier*”;
3. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj – Napoca Nr: 102 din 30.03.2010 de aprobare a PUZ / PUD „*Băile Someșeni – Cluj-Napoca*”;
4. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj – Napoca Nr: 498 din 14.11.2013 prin care se aprobă asocierea Municipiului Cluj – Napoca cu S.C. BĂILE SOMEȘENI GROUP S.R.L. în vederea dezvoltării proiectului „*BĂILE SOMEȘENI*”;
5. Sesizarea către Municipiul Cluj-Napoca înregistrată sub nr: 61119/43 din 24.02.2012 prin care se solicită includerea prevederilor PUZ aprobat în P.U.G.,
6. Necesitatea stabilirii unei zone de protecție și nu de restrângere drastică a suprafeței destinate dezvoltării Băilor Someșeni.

Referitor la cele implementate la acest moment în „actualizarea” PUG, astfel cum din punct de vedere legal am criticat mai sus, va învederam următoarele aspecte care contrazic oportunitatea lasată la aprecierea dvs de legiuitor:

1. Prin P.U.G. - zona Băilor Someșeni reglementată prin PUZ aprobat este incorect încadrată în UTR (A) : o zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere ...(unde) se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă...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...se recomandă transformarea pășunilor în fânețe, cu utilizări admise: pajiști, fânețe pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, unități agricole / ferme existente;

2. Pentru perimetrul de 5,13 ha (UV1) nu se face nici o referire la specificul zonci - băi balneare termale, fiind prevăzute zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces limitat, cu utilizări admise: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, edicule, componente ale amenajării peisagere, sere construcții pentru activități culturale, pentru agrement, de divertisment etc, conform tematicii propuse, grupuri sanitare, spațiu tehnic, pentru administrare și întreținere;



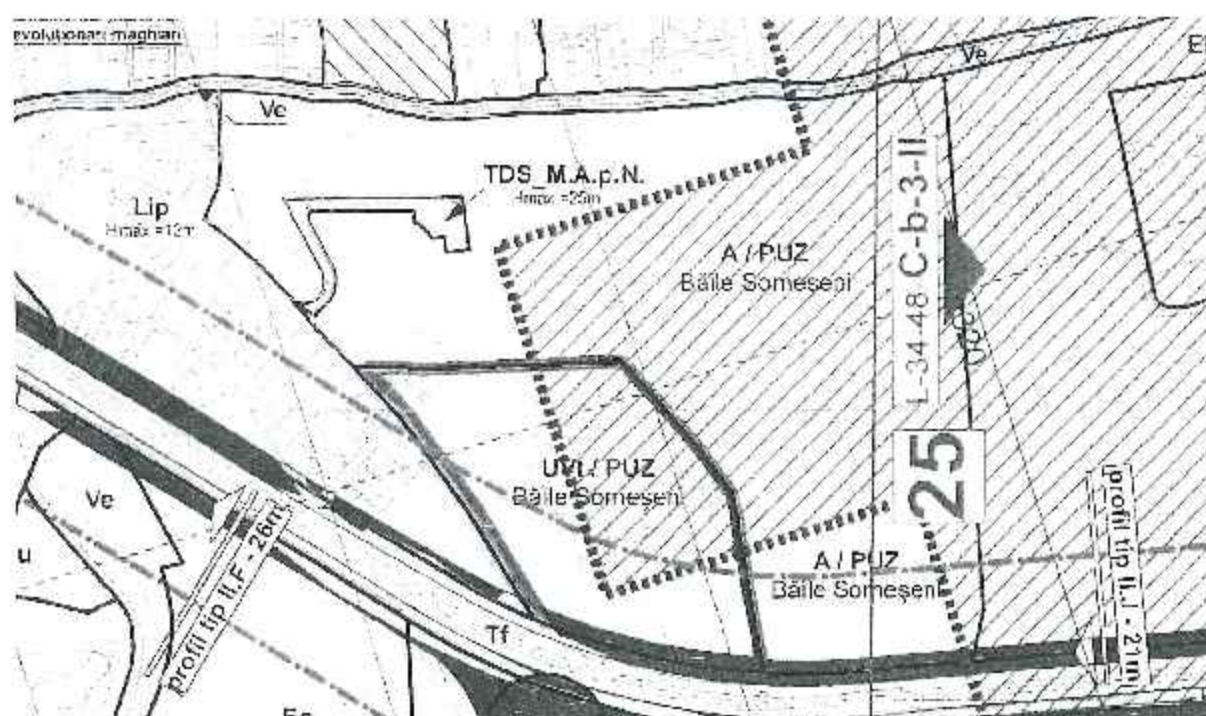


Fig.1. Extras din P.U.G.

limita parcelei reglementate prin P.U.Z.

3. În PUG nu se face nici o referire la rezerva de peloid – mlaștina cuprinsă în PUZ în UTR  
4- zonă cu regim de protecție severă;

4. P.U.G. și R.L.U. – pentru zona Băilor Someșeni - nu respectă principiile de bază ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – o activitate operațională – (globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului);

5. Prin P.U.G. și R.L.U nu sunt respectate prevederile Codului Civil - Legea 287/2009 (Art. 15 *Abuzul de drept*: niciun drept nu poate fi exercitat în scopul de a vătăma sau păgubi pe altul ori într-un mod excesiv și nerezonabil, contrar bunicii-credințe) – menționând că P.U.Z. „Băile Someșeni” aprobat, Contractul de Asociere cu Primăria Cluj – Napoca au produs efecte economice și cheltuieli imposibil de valorificate ca urmare a prevederilor P.U.G.;

6. Prin P.U.G. și R.L.U nu sunt respectate principiile și elementele strategice ce stau la baza Legii protecției mediului nr. 137/1995, în scopul asigurării unei dezvoltări durabile: principiul



precauției în luarea deciziei; principiul prevenirii riscurilor ecologice și a producerii daunelor; principiul conservării biodiversității și a ecosistemelor specifice cadrului biogeografic natural, ignorând valoarea patrimonială a zonei;

7. În Planul Urbanistic Zonal aprobat anterior a fost studiat un teren cu suprafața totală de 24,37 ha,



care cuprinde patru zone funcționale:

Nr. Crt.	ZONA	U.T.R.	S (ha).
1.	<b>ZBT:</b> zona băilor cu ape mineralizate și termale, nămol, cură, tratament, proprietate a beneficiarului, destinată reabilitării și modernizării conform prevederilor proiect	<b>UTR1</b>	<b>5,10</b>
2.	<b>ZAB:</b> zona pentru activități de agrement, loisir, unități turistice de primire, cură balneară, tratament, proprietate a beneficiarului, teren liber de construcții (cu excepția construcției existente cu P13E, pentru care se întreprind demersuri de a reloca chiriașii și a reda clădirii funcțiunea inițială de hotel balnear);	<b>UTR2</b>	<b>7,12</b>
3.	<b>ZCT:</b> zona pe care se propune edificarea unui Centru de tratament, cercetare, formare, activități complementare băilor, teren cu statutul juridic în curs de soluționare;	<b>UTR3</b>	<b>3,60</b>
4.	<b>ZP:</b> mlaștină, zona pentru care se instituie regim de protecție severă;	<b>UTR4</b>	<b>8,55</b>

Aceste zone au funcțiuni complementare; menționăm că UTR 1-3 ocupă terenuri aflate în

12



proprietate privată a căror utilizare asigură reabilitarea Băilor Someșeni aflate într-o stare avansată de degradare, iar pe termen mediu și lung asigură dezvoltarea și funcționarea unei unități de agrement și tratament, o dotare de mare necesitate pentru municipiul Cluj-Napoca și a zonei metropolitane.

Urmare a celor de mai sus (atat din punct de vedere legal cat si faptic), vă solicităm să începeți demersurile de remediere a situației create și să ne comunicați modul de soluționare a situației create - pentru a face posibilă materializarea prevederilor cuprinse în P.U.Z. „*Reabilitare și modernizare băi termale, bazine exterioare, parc, servicii, accese, parcaje, amenajări exterioare, bransamente și racorduri, organizare de șantier - Băile Someșeni – Cluj-Napoca*” pentru elaborarea fazelor ulterioare de proiectare și construirea obiectivului propus.

Sesizarea subsemnaților privește, în principal, parcelele de teren aparținând subsemnatei Hidro Stanca Ioana și subscrisei Campeador SRL, conform actelor depuse la prezenta – dovedind drepturile noastre de proprietate.

În plus, sesizarea privește și celelalte parcele învecinate cu acestea, evidențiate pe planșa PUG-ului vechi cu linii verzi hașurate, nr. 3 și 4, având ca destinație specială zonă cu destinație de agrement.

Menționăm că, prin cererea înregistrată sub nr. 61119/43/24.02.2012, subsemnatii am formulat o sesizare cu privire la proiectului PUG-ului, întrucât nici în proiectul inițial nu se respecta destinația corectă de zonă balneară, sesizare careia nu ati raspuns favorabil, continuand cu adoptarea unei actualizari gresite a PUG.

Astfel, prin acea sesizare am arătat că, potrivit PUG-ului nou, parcelele menționate mai sus, precum și parcelele învecinate la care am făcut referire fac parte din zona 24 UTR – C-b-3-1, zonă cu destinație specială de agrement. Încadrarea în această zonă este inexplicabilă deoarece Băile Someșeni, datorită specificului de zonă protejată, conform HG nr. 525/27.06.1996, PUZ, Certificat de Urbanism, sunt zonă cu destinație balneară.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3783/15.08.2008, imobilele din Cluj-Napoca, str. Aiudului, fără număr, având CF 3827 (vechi) și 3828 (vechi) în suprafață de 51.324 mp și 71.200 mp sunt zone cu destinație specială balneară, fiind totodată cuprinse în lista monumentelor istorice a municipiului Cluj-Napoca.

În plus, astfel cum am mai arătat mai sus, PUZ-ul aferent Băilor Someșeni (*depus ca anexă la prezenta plangere*) face referire la întregă suprafață de **24,37 hectare**, după cum urmează:

- 1.1. UTR1 – 5,10 hectare – zona Băilor Someșeni cu ape mineralizate și termale



- 1.2. UTR2 – 7,12 hectare – zonă proiectată pentru activități de agrement
- 1.3. UTR3 – 3,60 hectare – zona pe care se propune edificarea unui centru de tratament
- 1.4. UTR4 – 8,55 hectare – zona pentru care se instituie regim de protecție severă

Conform studiilor efectuate, precum și a bogățiilor aferente acestor băi, respectiv rezerve subterane de sare, un număr mare de izvoare termale și minerale aflate în subteran, precum și nămolul din jurul acestui teren, această zonă nu are calități de zonă de agrement, și în niciun caz de zonă agricolă cum este în prezent, astfel încât nu se justifică plasarea acestora în zona de agrement, ci în zonă cu destinație balneară sau, în cel mai rău caz, aceste imobile să fie încadrate atât în zonă balneară, cât și în zonă de agrement.

Sesizarea noastră din 2012 a fost respinsă, considerăm noi, într-un mod total nejustificat. Cu toate acestea, nu am înțeles să mergem mai departe în instanță, întrucât, chiar dacă zona nu era încadrată ca zonă balneară, era, totuși, încadrată ca zonă de agrement, **ceea ce ne permitea să obținem autorizația de construire pentru proiectul nostru.**

Însă, spre surprinderea noastră, noul PUG și regulamentul de urbanism aferent acestuia nu a fost aprobat în conformitate cu proiectul și cu tendința de dezvoltare istorică a acestei zone, zona în care este încadrat terenul de 71.200 mp având o destinație exclusiv agricolă, iar zona în care este încadrat terenul de 51.324 mp aferent băilor având o destinație parțial agricolă, cu regim foarte strict de construire, ceea ce ne pune în imposibilitatea de a duce la bun sfârșit proiectul.

În aceste condiții, suntem nevoiți să formulăm prezenta cerere, considerând că întreaga zonă, care cuprinde cele 4 parcele trebuie să fie **încadrate în zonă cu destinație specială balneară sau, atât în zonă cu destinație balneară, cât și în zonă de agrement – conform cu cele deja adoptate prin PUZ în anul 2010.**

Astfel cum am menționat și în plângerea din 2012, cât și în plângerea înregistrată în februarie 2018, solicitarea subsemnaților este pe deplin justificată deoarece studiile efectuate asupra terenului, precum și proprietățile solului și ale subsolului fac imposibilă ridicarea unei alte construcții asupra terenului, în afara unor zone turistice balneare, respectiv a unui complex balnear.

Nu în ultimul rând, apreciem că întreaga zonă la care facem referire putea fi reglementată în noul PUG, fără a ne obliga să elaborăm noi un alt PUZ decât cel care deja a fost aprobat anterior intrării în vigoare a PUG-ului. Ca atare, în proiectul noului PUG puteau și trebuiau să fie transpuse pentru aceste 4 parcele toate reglementările din PUZ-PUD, aprobat prin HCL nr. 102/30.03.2010 – conform cu prevederile Legii 350/2001, ilustrate la începutul prezentei plângeri.

Dacă dvs dați dovada de corectitudine și probitate atât în respectarea legii, cât și în respectarea dreptului nostru și valorii pe care Baile Someseni o reprezintă pentru municipiu, aveți obligația ca prin noua reglementare, înscriind în CF HCL 102/2010, să preluați viziunea asupra acestei zone și să permiteți dezvoltarea proiectelor deja vizate, astfel cum acestea fuseseră deja elaborate cu costuri uriașe pentru noi. Dimpotrivă, dvs pe lângă faptul că ați ignorat complet reglementarea pe care ați avizat-o anterior, ați înțeles la acest moment să încadrați greșit întreaga zonă vizată de prezenta plângere.

Chiar dacă acest PUZ/PUD au expirat, nu înseamnă că reglementările urbanistice din acestea



sunt depășite și nu puteau fi transpuse corect în noul PUG, întrucât zona nu s-a schimbat, iar reglementările aprobate prin HCL-ul la care facem referire sunt cele corecte, atât din punct de vedere tehnic, cât și legal.

În continuare, vă facem o scurtă prezentare cu privire la istoricul Băilor Someșeni, situația prezentă, precum și situația existentă înainte de intrarea în vigoare a noului PUG, pentru a înțelege de ce solicitarea noastră este atât de importantă.

Pornind de la valoarea patrimonială și de la necesitatea valorificării potențialului balnear al Băilor Someșeni, aflate acum într-o stare avansată de degradare, subsemnații au început din anul 2008 – 2009 demersurile de proiectare (PUZ, PUD Studiu de Fezabilitate) - care au parcurs toate etapele legale de avizare.

**Conform R.L.U. aferent P.U.Z. „Reabilitare și modernizare băi termale, bazine exterioare parc, hotel, stațiune turistică, unități de primire turistică, servicii, accese, amenajări exterioare, brânșamente și racorduri, organizare de șantier” Băile Someșeni – Cluj Napoca, jud. Cluj s-a stabilit și aprobat de dvs:**

#### Cap.I. Dispoziții generale:

##### 1.1. Rolul R.L.U. :

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este instrumentul de aplicare a prevederilor și a reglementărilor stabilite prin P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Prescripțiile se aplică ulterior aprobării P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local.

##### 1.2. Baza legală a elaborării:

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr: 525/1966 și Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.J.,P.A.T. Nr: 21/N/2000;

Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.Z. pentru zona care face obiectul P.U.Z.

Ordonanța Nr: 27 / 2008 pentru modificarea și completarea Legii Nr:350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Legea Apelor Nr: 310 / 2004;

Ordonanța 214 / 2008 de modificare și completare a Legii Nr: 50 / 1991 privind autorizarea construcțiilor;

Ordin al Ministrului Sănătății Nr: 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

P.A.T.J. Cluj;

P.A.T.R. – Nord – Vest.

##### 1.3. Domeniul de aplicare:

Stabilește reglementări specifice pentru zonă situată în partea estică a municipiului Cluj – Napoca, în cartierul Someșeni, delimitată de pârâul Becaș la nord, Str. Aiudului la vest și sud – vest,

15



Calca ferată Cluj – Napoca - Dej la sud și o unitate logistică / servicii la est.

Ulterior aprobării, R.L.U. reprezintă un act de autoritate al Administrației Publice Locale.

## **Cap.2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:**

2.1. Terenul studiat cu suprafața totală de **24,37 ha**, identificat prin documentația P.U.Z., cuprinde patru zone funcționale:

1. Băi de agrement, băi termale și de tratament.....5,10 ha;
2. Unitate balneară de primire turistică.....7,12 ha
3. Centru de tratament și recuperare..... 3,60 ha.
4. Zona de protecție.....8,55 ha.

2.2. Pentru fiecare zonă funcțională se va întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu;

2.3. Pentru Zona 1 – P.O.T. maxim = 35%; CUT maxim = 0,50;

2.4. Pentru Zona 2 – P.O.T.maxim = 35% CUT maxim = 1,40;

2.5. Pentru Zona 3 – P.O.T.maxim = 35% CUT maxim = 1,40;

2.6. Pentru Zona 4 - zonă de protecție, se interzice amplasarea construcțiilor de orice fel.

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

2.1.1. Pentru păstrarea integrității mediului și pentru protejarea patrimoniului natural se instituie regimul de protecție severă pentru terenul de 4,5 ha, cuprins în UTR4 – suprafața de mlaștină, cu scopul coservării ecosistemului fiind permisă activitatea de valorificare a peloidului local – pe baza studiilor hidrogeologice și de gospodărirea apelor și a studiului microbiologic – botanic.

Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel, cu excepția lucrărilor necesare identificării volumului de peloid din mlaștină, a extragerii și depunerii pentru regenerare a nămolurilor curative, precum și pentru captarea apelor cu calități curative;

La fazele următoare de proiectare (Studiul de fezabilitate și Proiectul Tehnic) se va stabili prin studiul de specialitate cantitatea totală nămol din care cantitatea exploatabilă, precum și programul anual de exploatare și regenerare;

Zona protejată se va îngrădi pentru a nu permite accesul necontrolat; împrejmuirea se va dubla cu un gard viu, plantație înaltă pe latururile de sud, est și nord;

2.1.2. este permisă reabilitarea captărilor existente de ape mineralizate și termale de adâncime, precum și amenajarea în perimetrul Băilor a captărilor noi de acest profil, pe baza studiilor de specialitate;

2.1.3. Apa potabilă menajeră se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în vecinătate pentru un debit necesar de cca. 17 l/sec.

2.1.4. Apele meteorice se vor capta în rigole deschise, conduse spre un puț etanș colector, tratate după caz și deversate în emisar (pârâul Becaș);

2.1.5. Apele uzate menajere vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră, pentru un debit estimat la 13,0 l/sec.



2.1.6. Apele din bazine vor fi trecute prin instalații speciale de filtrare și tratare, după care vor fi recirculate și reutilizate;

2.1.7. Prin proiectare și execuție nu se va afecta calitatea aerului, limitând emisiile atmosferice ce vor proveni de la centrala termică (prin valorificarea energiilor regenerabile: geotermală, solară) – precum și de la funcționarea autovehiculelor care circulă prin incintă;

2.1.8. Pentru prevenirea poluării sonore generată în zonele funcționale învecinate, se dispun plantații de protecție pe perimetrul parcelei; pe laturile de sud și est, în vecinătatea căii ferate se vor amplasa panouri de protecție fonică și construcții anexe (garajul P+2E);

2.1.9. Deșeurile menajere se vor stoca în spații special amenajate și se vor evacua de pe amplasament fără a produce poluarea solului, apei și aerului;

2.1.10. Deșeurile provenite din lucrările de construire / amenajare se vor depozita și transporta de către o societate de salubritate specializată;

2.1.11. Deșeurile spitalicești provenite din activitățile specifice, se vor colecta în containere etanșe speciale, preluate și evacuate pentru incinerare de către un agent economic specializat;

2.1.12. Deșeurile stradale care vor rezulta din întreținerea aleilor interioare și a spațiilor verzi se vor depozita în pubele și preluate periodic de firma prestatoare de servicii de salubritate; pubelele se vor amplasa în construcții speciale pentru prevenirea poluării vizuale;

2.1.13. Se vor respecta - conform prevederilor prezentului P.U.Z. - toate distanțele de protecție instituite prin lege;

## **2.2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

2.2.1. Construcțiile propuse se vor amplasa cu respectarea circuitului funcțional și a prevederilor legale, cu o retragere față de limitele parcelei egală cu 1/2 din înălțime;

2.2.2. Distanțele între pavilioanele independente va fi egală cu 1/2 din înălțime, asigurând iluminarea naturală și însorirea;

2.2.3. Se vor respecta distanțele de protecție față de Calea Ferată;

2.2.4. Regimul de înălțime se va stabili cu respectarea avizului Autorității Aeronautice Civile;

2.2.5. Cantitatea excedentară de pământ provenită din săpăturile pentru fundațiile construcțiilor propuse și din sistematizarea verticală a terenului, va fi transportată la un depozit exterior parcelei, indicat prin avizul autorității competente;

2.2.6. Clădirile se vor amplasa cu respectarea condițiilor din studiile hidrogeotehnice, fără a afecta stratul freatic și izvoarele de pe amplasament;

## **2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

2.3.1. Se vor asigura minimum două accese rutiere și pietonale în incintă - din Str. Aiudului, respectiv din Str. Someșeni Băi;

2.3.2. Pentru asigurarea accesibilității obiectivului din direcția zonei centrale a municipiului Cluj – Napoca și dinspre Aeroportul Internațional Cluj, se va amenaja o girajie la intersecția Bd. Traian Vuia cu Str. Aiudului, care va face obiectul unei documentații



urbanistice aparte, corelată cu Studiul de Circulație al municipiului Cluj-Napoca;

- 2.3.3. Se vor amenaja alei interioare: rutiere și pietonale cu pavaj decorativ, care vor deservi unitățile funcționale ale ansamblului; prin traseu și finisaje, se vor diferenția aleile destinate publicului față de cele de deservire;
- 2.3.4. se va studia posibilitatea realizării unui pasaj pietonal superior care să asigure accesul la obiectiv din Str. Cantonului – Zona Complexului comercial Selgros;

#### **2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

- 2.4.1. Alimentarea cu apa potabilă se va face prin racordare la rețelele existente în zonă, cu respectarea condițiilor din avizul de specialitate;
- 2.4.2. Apele uzate fecaloid - menajere se evacuează la rețeaua de canalizare stradală;
- 2.4.3. apele meteorice vor fi colectate, tratate și deversate în emisar; la fazele următoare de proiectare se va studia posibilitatea stocării și reutilizării apelor meteorice tratate ( pentru întreținerea spațiilor verzi și a aleilor);
- 2.4.4. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețelele existente în zona, la postul de transformare propriu;
- 2.4.5. Agentul termic pentru încălzirea spațiilor va fi asigurat de o centrală termică proprie cu combustibil gazele naturale; randamentul centralei va fi mărit prin utilizarea energiilor regenerabile (panouri foto-voltaice amplasate pe terasele superioare ale construcțiilor, pompe de căldură, etc.);
- 2.4.6. Se va soluționa iluminatul exterior nocturn decorativ și de protecție;

#### **2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

- 2.5.1. Pentru fiecare unitate teritorială de referință se va întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu, cu respectarea Regulamentului prezentei documentații.

#### **2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:**

- 2.6.1 Pentru perimetrul studiat se va asigura un procent minim de 35% pentru spațiile verzi;
- 2.6.2. Se prevede realizarea unui Parc tematic – amenajare peisagistică, în UTR1, pe limita sa nord-estică;
- 2.6.3. În zona cuprinsă în UTR4 se vor respecta condițiile de la pct.2.1.1. referitoare la conservarea ecosistemului;
- 2.6.4. Împrejmuirea întregii incinte se dublează cu gard viu, iar pe laturile sud, est și nord gardul viu este format din plantații înalte;
- 2.6.5 În zonele de acces, împrejmuirea va avea un caracter decorativ, pe perimetru împrejmuirea se realizează din panouri din plasă de sârmă fixate pe stâlpi metalici, cu înălțimea de 1,80m.

### **3.-4. ZONIFICARE și PREVEDERI FUNCIONALE**

#### **3.1. Unitati functionale:**

Suprafața incintei se subîmparte în patru zone funcționale după cum urmează:

Nr. Crt.	ZONA	U.T.R.	S (ha).
1.	<b>ZBT:</b> zona băilor cu ape mineralizate și termale, nămol, cură, tratament, proprietate a beneficiarului, destinată reabilitării și modernizării conform prevederilor proiect	UTR1	5,10
2.	<b>ZAB:</b> zona proiectată pentru activități de agrement, loisir, unități turistice de primire, cură balneară, tratament, proprietate a beneficiarului, teren liber de construcții cu excepția construcției P+3E, apartamente a una cameră	UTR2	7,12
3.	<b>ZCT:</b> zona pe care se propune edificarea unui Centru de tratament, cercetare, formare, activități complementare băilor, teren cu statutul juridic în curs de soluționare;	UTR3	3,60
4.	<b>ZP:</b> mlaștină, zona pentru care se instituie regim de protecție severă;	UTR4	8,55

#### 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Nr. Crt.	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	Prevederi Functionale	S (ha).
1.	<p><b>UTR1:</b> este zona delimitată la sud-vest de Str. Ajudului, la sud de Str. Someșeni Băi, la nord-est de zona de protecție (mlaștină);</p> <p><b>activitati permise:</b></p> <p>lucrări de modernizare a Băilor Someșeni, lucrări de construcții noi, de reabilitare și conservare, amenajări și servicii complementare; lucrări edilitare proprii;</p> <p>parc tematic, gard viu perimetral, împrejmuire;</p> <p>alei carosabile și pietonale, parcaje și garaj cu P+2E;</p> <p>spații verzi, amenajări peisagistice;</p> <p>bazine exterioare și amenajările conexe,</p> <p>alte servicii complementare specifice băilor termale, acces;</p> <p>exploatarea planificată a resurselor de nămol, ape mineralizate, ape termale;</p> <p><b>activitati interzise:</b></p> <p>orice alt tip de activitate;</p> <p>orice activități poluante;</p>	<p><b>ZBT=</b></p> <p>Zona băilor cu ape mineralizate și termale, nămol, cură, tratament;</p>	5,10



2.	<p><b>UTR2:</b> zona delimitată de Str. Aiudului la sud-vest, proprietăți private la vest, de UTR1 la sud, de proprietăți private: gospodăriile din cartierul Someșeni la nord, de zona de protecție cuprinsă în UTR4 la est;</p> <p><b>activități permise:</b>  lucrări de sistematizare verticală și de amenajare a terenului;  împrejmuire dublată cu gard viu;  infrastructuri edilitare de incintă, proprii;  aqua – parc;  amenajare camping – caravaning la standarde europene;  construcții noi: hotel, unități de primire turistică cu profil cură balneară, tratament, toate cu regimul de înălțime stabilit pe baza avizului A.A.R. București;  amenajare de spații verzi, alei rutiere și pietonale, mobilier urban;  servicii și amenajări specifice băilor termale;</p>	<p><b>ZAB=</b> zona de agrement, loisir, unități turistice de primire, cură balneară, tratament;</p>	7,12
3.	<p><b>UTR3:</b> zona delimitată de Str. Someșeni Băi la sud, proprietăți private- unități industriale la est, de zona cuprinsă în UTR1 la vest și zona de protecție (UTR4) la nord; <b>utilizări admise:</b>  construirea Centrului de Tratament și Recuperare, construcție nouă cu regimul de înălțime stabilit pe baza avizului A.A.R. București, în sistem monobloc sau pavilionar;  lucrări de sistematizare verticală și amenajări de teren;  infrastructuri edilitare de incintă;  spații verzi pe minimum 30% din suprafața parcelei, amenajări peisagistice, plantații înalte pe fronturile sud și est ale parcelei;  împrejmuire cu panouri din plasă de sârmă h = 1,80m dublată cu gard viu pe fronturile nord și est, împrejmuire decorativă pe frontul sudic;  alei interioare rutiere și pietonale racordate la Str. Someșeni Băi și la aleile de același tip din UTR1;  amenajări de parcaje conform Regulamentului</p>	<p><b>ZCT=</b>  zona propusă pentru centru de tratament, după reglementarea regimului juridic asupra proprietății terenului;</p>	3,60



	General de Urbanism, construire garaj supraetajat, după caz;		
4.	<b>UTR4:</b> zona delimitată de proprietăți private: unități industriale la est, gospodării din cartierul Someșeni la nord, UTR2 la vest și UTR1 la sud-vest; <b>- utilizări admise:</b> lucrări de conservare a biodiversității; împrejmuire cu gard din plasă de sârmă cu h = 1,80 m pe laturile nord, est și vest, dublată de gard viu, plantație înaltă; alei pietonale (poteci), podini lemn pentru vizitare / pază; <b>utilizări interzise:</b> lucrări de construire și amenajări de orice fel;	Z P - zona de protecție	8,55

Unitățile teritoriale de referință se vor delimita și borna pe teren.

Se vor respecta toate prevederile legale privind amenajarea teritoriului și urbanismul, protecția mediului, a fondului și a patrimoniului construit, a biodiversității și a spațiilor verzi.

1.6. **Reglementări privind descărcarea de sarcină arheologică:** prin grija beneficiarului se va asigura descărcarea terenului destinat investiției de sarcină istorică / arheologică – pentru monumente de valoare națională.

Am reprodus mai sus, pentru o corectă informare a dvs, reglementările propuse și aprobate de dvs, anterior noului PUG al municipiului Cluj-Napoca, astfel cum acestea coincid atât cu reglementările legale în vigoare, cât și cu ideea de oportunitate a unei reglementări PUG care, conform Legii 350/2001 trebuie să coincidă atât cu evoluția istorică cât și cu realitatea de la fața locului.

Cu toate acestea, până în luna august a anului 2018, indiferent de demersurile pe care subsemnatii le-am desfășurat față de dvs, nu ați înțeles să procedați fie la revocarea prevederilor PUG (*conform cu realitatea de la fața locului*) fie la implementarea PUZ-ului deja adoptat în cuprinsul PUG, sens în care prezenta reprezintă procedura administrativă prealabilă, urmând să apelăm la intervenția instanțelor de judecată în cazul în care nu veți înțelege să rectificați situația subsemnatilor.

Instanțele vor fi chemate astfel, având în vedere temeiurile legale indicate în prezenta plângere, să constate:

1.1. faptul că încălcând toate principiile legale impuse obligatoriu dvs de Legea 350/2001, ați încadrat discreționar, fără nici un fel de suport legal, imobilele noastre în UTR-uri care nu au nici un fel de legătură cu realitățile de la fața locului;

1.2. faptul că, instanțele aferente Curții de Apel Cluj apreciază posibilitatea autorității publice de a impune reglementări urbanistice strict în corelare cu legislația Statului Român, în cazul de față fiind deja dovedită încălcarea normei legale atât prin



ne-inscrierea HCL 102/2010 in Cartea Funciara (*pentru a fi ulterior preluata in PUG*) cat si prin neincadrarea Bailor Somezeni conform cu destinatia acestora;

- 1.3. faptul ca, contrar RGU si RLU dvs ati indisponibilizat prin incadrarea urbanistica data zonei imobile care sunt situate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, aspect prohibit – *zona pretandu-se la dezvoltarea urbanistica astfel cum aceasta era deja avizata de dvs in anul 2010;*
- 1.4. faptul ca alaturi de lipsa de oportunitate deja dovedita, dvs incalcati si dreptul la proprietate al nostru, drept care corelat cu interesul public ar fi permis atat dezvoltarea armonioasa a acestei zone, cat si ducerea la indeplinire a Strategiei de dezvoltare a municipiului Cluj-Napoca, astfel cum aceasta strategie a fost promovata de dvs, in sens formal insa;
- 1.5. faptul ca dvs v-ati intitulat documentatia PUG adoptata prin HCL 493/2014 „actualizare”, mascand modificarile aduse sub aceasta titulatura, desi conform Legii 350/2001 un nou PUG trebuia sa urmeze proceduri distincte, care sa vizeze schimbari de UTR-uri, in caz contrar actualizarea trebuind sa cuprinda inserarea unor noi reglementari a zonelor, in cazul nostru PUZ adoptat prin HCL 102/2010 – nicidecum schimbari ale UTR-urilor in sensul indisponibilizarii terenurilor noastre.

Alaturi de elementele tehnice si urbanistice aratate mai sus, astfel cum sunt cuprinse in dispozitiile Legii 350/2001 si in Ghidul adoptat in anul 2000 si in restul reglementarilor aratate mai sus, va solicitam sa mai aveti in vedere urmatoarele aspecte referitoare la dreptul nostru de proprietate, drept care la acest moment este suprimat prin reglementarea actuala cuprinsa in noul PUG al municipiului.

Conditionarea, sub orice fel, a exploatarii dreptului nostru la proprietate este o ingerinta care ne restrange acest drept, sanctionata atat de instantele de judecata din Romania cat si de Curtea Europeana a Drepturilor Omului. Ingerinta la care facem referire este cea referitoare in primul rand la incercarea de impunere in sarcina noastra a unor conditii extrem de impovaratoare, respectiv de restudiere a PUG-ului in vederea implementarii unui PUZ anterior, de care dvs nu ati tinut cont, atata timp cat zona a fost deja reglementata de dvs prin HCL 102/2010, si atata timp cat, daca ati fi considerat necesara o noua reglementare (si nu actualizare), dvs aveti obligatia de a actualiza si adopta PUG conform cu cele deja reglementate in anul 2010, nicidecum punerea in sarcina noastra a unor conditii noi, care sa duca la vechia reglementare pentru care am efectuat deja demersurile de urbanizare. O astfel de procedura, separat de costurile financiare uriasc pe care le implica si proceduri de urbanizare imposibile pentru noi, necesita acordul tuturor proprietarilor parcelelor cuprinse in unitatile de referinta a carei modificare o solicitam, alaturi de faptul ca acest lucru nu mai este posibil – zona fiind deja urbanizata anterior. Acest aspect este dovedit, in primul rand in prin existenta HCL 102/2010 – HCL pe care contrar legii, nu l-ati inseris in cartea funciara pentru a-l prelua in PUG actualizat. Consecutiv acestei imposibilitati de urbanizare din punct de vedere legal, subsemnati suntem in situatia in care nu vom putea sa ne exploatam proprietatea astfel cum este



destinatia acesteia. Aceasta noua reglementare impusa de dvs, separat ca nu reprezinta o actualizare, incalca exclusivitatea exercitarii dreptului nostru la proprietate. Caracterul exclusiv al proprietatii cuprinde doua atribute: exercitarea dreptului de proprietate de catre titularul acestui drept si interzicerea oricarei autoritati in a afecta aceasta exclusivitate. Reglementarea cuprinsa la acest moment pentru imobilele subsemnatilor, conditionandu-ne de efectuarea altor demersuri in alte conditii, duce astfel la incalcarca dreptului nostru de proprietate prin crearea unei situatii de dependenta de acordurile dvs, cu costuri financiare uriasc care au mai fost anterior asumate si pe care printr-o actualizare le-ati anulat complet. Aceasta restrangere a dreptului nostru de proprietate o faceti exact dvs, prin impunerea conditiilor care nu pot fi indeplinite.

Dreptul de proprietate implica cele trei atribute esentiale: posesia, folosinta si dispozitia. Aceste trei elemente permit titularului dreptului sa dispuna dupa bunul sau plac de imobilul pe care il detine, fara nici un fel de conditionare. Instituirea unor noi UTR-uri pentru o zona anterior studiata prin PUZ, UTR-uri care pun in sarcina noastra alte demersuri pentru actualizarea situatiei cu realitatea (cand in realitate s-ar presupune ca actualizarea ati facut-o dvs), blocheaza acest drept esential si fundamental de proprietate. Dvs, prin actualizare ati adus la zi o situatie noua, neconforma cu realitatea zonei – astfel cum era deja studiata urbanistic – creand pentru noi situatii imprevizibile si nelegale – atat din punct de vedere al legilor urbanismului cat si din punct de vedere al legilor proprietatii.

Va atragem atentia asupra practicii CEDO care a sanctionat in nenumarate cazuri statele care au incalcat dreptul de proprietate al cetatenilor, actiunea dvs prin care ne impuneti respectarea unor conditii imposibile si nelegale echivaland practic cu o expropriere – lipsindu-ne de proprietatea noastra pe o perioada nedeterminata, atata timp cat subsemnatii efectuaseram anterior procedurile de urbanizare. Oricare dintre atributele mai sus aratate odata incalcat duce automat la incalcarca in esenta a dreptului nostru de proprietate, element juridic care este extrem de dur sanctionat de Curtea Europeana a Drepturilor Omului.

Or, dvs, ca reprezentanti ai Statului Roman, va incumba obligatiile stabilite prin Protocolul 1 din CEDO si anume respectarea dreptului la proprietate si obligatia de abtinere de la orice actiune care ar duce la incalcarca dreptului de proprietate al cetatenilor pe care ii reprezentati. Dumneavoastra, ca reprezentanti ai autoritatii publice, aveti obligatia de a respecta atat dreptul nostru de proprietate, cat si interesul public, implementand pur si simplu, conform Legii 350/2001 noua reglementare adusa prin PUZ, preluand in PUG si actualizand zona cu noua reglementare. La acest moment insa, reglementarea impusa de dvs prin solicitarea unor noi conditii imposibile de indeplinit de subsemnatii, duce tocmai la incalcarca obligatiilor care va reveneau, solicitandu-va la acest moment rectificarea prezentei situatii prin includerea terenului nostru in reglementarea PUZ adoptat prin HCL 102/2010, aspect care sa ne permita sa ne exercitam liber dreptul de proprietate, astfel cum este recunoscut de lege, drept pe care dvs ar trebui sa il vegheati, nicidecum sa il



suprimati sau sa il afectati de conditii nelegale si inoportune.

Textele de lege aratate mai sus, atat cele cuprinse in Legea 350/2001 cat si cele referitoare la dreptul de proprietate justifica pe deplin din punct de vedere legal demersul subsemnatilor, confirmand faptul ca reglementarca impusa de dvs prin incadrarea imobilelor subsemnatilor in noi UTR-uri este nelegala, arbitrara si inutila, motiv pentru care va solicitam sa procedati la revocarea acestei reglementari si actualizarea propriei zisa cu reglementarea reala, existenta conform HCL 102/2010.

*Nu in ultimul rand va invederam sa constatati ca intreaga dvs activitate de legiferare a noului PUG incalca principiul previzibilitatii legii, in masura in care, subsemnatii am efectuat demersurile de clarificare din punct de vedere urbanistic al imobilelor noastre, avand certitudinea ca o hotarare de consiliu, odata adoptata, va fi respectata si implementata si de dvs, mai ales ca inca in anul 2012 v-am sesizat cu neconcordanțele prevazute in Actualizarea dvs de PUG.*

Un ultim element pe care va solicitam sa il aveti in vedere este faptul ca reglementarea PUG trebuia sa clarifice zonele cuprinse in acesta, nicidecum sa puna in sarcina persoanelor fizice obligatia elaborarii unor documentatii de urbanizare pe care dvs nu le-ati actualizat.

Va mai invederam pe de alta parte faptul ca art. 2 al HCL. 493/2014 prevede responsabilitatea Proiectantului PUG municipiu Cluj-Napoca pentru "calitatea serviciilor prestate", stabilindu-se de asemenea obligatia acestuia de a oferi consultanta pentru remedierea situatiilor create prin noua reglementare. Va invederam pe aceasta cale faptul ca Beneficiarul PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca este Municipiul Cluj-Napoca al carui reprezentanti sunteti, motiv pentru care intreaga responsabilitate a conformitatii si corectitudinii noilor reglementari cade strict in sarcina dvs, nicidecum a Proiectantului. In concluzie, responsabilitatea insusirii PUG revine Municipiului Cluj-Napoca si Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca, care dispun de compartimente de specialitate, cu personal specializat pe probleme de urbanism, personal caruia ii revenea obligatia de a verifica conformitatea zonelor studiate cu UTR-urile nou propuse si indreptarea erorilor cuprinse in Proiectul PUG, anterior aprobarii acestuia, pe baza legii. Inusirea noului PUG este responsabilitatea institutiei dvs, institutie care are o raspundere directa fata de cetatenii municipiului Cluj-Napoca, nicidecum Proiectantul PUG, motiv pentru care orice actiune in instanta si daune aferente vor fi solicitate si recuperate de la dvs, nicidecum de la vreo persoana fizica sau juridica cu care administratia publica are contracte de colaborare.

Va informam ca prezenta reprezinta procedura prealabila administrativa in sensul cerut de Legea 544/2004, art. 7, solicitandu-va:

*1. in principal, revocarea prevederilor HCL 493/2014 - „Actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca”, in ceea ce priveste:*

in sensul revenirii la incadrările urbanistice date zonei conform PUZ adoptat prin HCL 102/2010 - cu scopul edificării in aceasta zona a proiectului initial avizat de dvs, respectiv dezvoltarea „Bailor Someșeni” - conform cu destinația istorică a acestor imobile și conform cu respectarea interesului public și privat reprezentat de dezvoltarea acestei zone.

2. In subsidiar, revocarea prevederilor HCL 493/2014 - „Actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca”, in ceea ce priveste:

- g. Terenul în suprafață de 51.324 mp, înscris în CF nr. 255395, nr. cad. 22428 Someșeni (Băile Someșeni).
- h. Terenul în suprafață de 71.200 mp, înscris în CF nr. 315871, nr. cad. 315871 Someșeni (teren aflat în imediata vecinătate a Băilor Someșeni și alipit proiectului).

in sensul revenirii la incadrările urbanistice date zonei conform PUZ adoptat prin HCL 102/2010 - cu scopul edificării in aceasta zona a proiectului initial avizat de dvs, respectiv dezvoltarea „Bailor Someșeni” - conform cu destinația istorică a acestor imobile și conform cu respectarea interesului public și privat reprezentat de dezvoltarea acestei zone

Va solicitam astfel sa aveti in vedere intreaga situatie expusa mai sus și sa analizați cu responsabilitate atat drepturile de care subsemnatii titulari de plangere prealabila dispunem, cat și interesul dvs ca și reprezentanti ai comunitatii, sens in care subsemnatii initiem prezentul demers in vederea remedierii pe cale administrativa a prezentei situatii.

Anexam:

- 1. HCL 102/2010 de adoptare PUZ;
- 2. Minuta privind probleme de practica judiciara neunitara analizate in cadrul sedintei de analiza profesionala a Curtii de Apel Cluj;
- 3. Adresa Urban Proiect;
- 4. Extras din Strategia de dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca.

Cu consideratie,

Gidro Stanca Ioana,

Campeador Invest SRL,

prin avocat dr. Gidro Stanca Ioana,

prin avocat, Ciocian Ioana Crina,

Cluj-Napoca,

10.08.2018,



25





104240/11-06-2018

incheiere Nr. 104240 / 11-06-2018



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

Dosarul nr. 104240 / 11-06-2018

**INCHEIERE Nr. 104240****Registrator:** MARIA-LAURA MANCIU**Asistent:** RODICA ABRUDAN

Asupra cererii introduse de BEJ MANCHEVICI MARIN domiciliat in Loc. Bistrita, Str Alexandru Odobescu, Nr. 19, Jud. Bistrita Nasaud privind Notare in cartea funciara, in baza:  
 -Act Administrativ nr.PROCES VERBAL DE LICITAȚIE IMOBILIARĂ DOSAR EXECUȚIONAL NR. 873/2016/06-06-2018 emis de BEJ MANCHEVICI MARIN;

fiind indeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.22318/11-06-2018 in suma de 60  
 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 315871, inscris in cartea funciara 315871 UAT Cluj-Napoca avand proprietarii: NICA ANCA, NICA VALENTIN in cota de 1/2 de sub B.2, PETRE MARIANA, PETRE STEFAN in cota de 1/2 de sub B.3, ;

- Se notează procesul verbal de licitatie din data de 06-06-2018 dosar exec. 873/2016 BEJ Manchevici Marin, având ca obiect imobilul de sub A1, adjudecat adjudecatarului creditor CAMPEADOR INVEST SRL asupra A.1 sub B.21 din cartea funciara 315871 UAT Cluj-Napoca;

**Prezenta se va comunica părților:**

PETRE STEFAN  
 NICA VALENTIN  
 PETRE MARIANA  
 CAMPEADOR INVEST SRL  
 NICA ANCA  
 BEJ MANCHEVICI MARIN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Cluj-Napoca, se inscrie in cartea funciara și se soluționeaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

18-06-2018

Registrator,

MARIA-LAURA MANCIU

(parașa și semnătura)

Asistent Registrator,

RODICA ABRUDAN

(parașa și semnătura)

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

26





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 315871 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	315871	71.200	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>140754 / 25/08/2015</b> Act Administrativ nr. 2676, din 17/08/2015 emis de Banca Comerciala Romana S.A. (act administrativ nr. 133618/13-08-2015 emis de BCPI Cluj-Napoca; act administrativ nr. 286322/30-07-2015 emis de DITL Mun. Cluj-Napoca; act notarial nr. 2473/30-07-2015 emis de NP Lupea Catalin; act notarial nr. 460/16-07-2015 emis de NP Chiparca Francesca-Beatrice; act notarial nr. 500/27-07-2015 emis de NP Chiparca Francesca-Beatrice);	
B1 Se înființează cartea funciară 315871/UAT CLUJ-NAPOCA ca urmare atribuirii numărului cadastral 315871, imobilului cu număr topografic 452/1, 452/2, 452/3, 452/4, 452/5/a, 452/6/5, 452/7, 452/8/2, 452/10/1, 452/5/b/1/4, transcris din cartea funciară 251573/UAT CLUJ-NAPOCA	A1
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 5719, din 07/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101600/11.12.2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>NICA VALENTIN</b> , și soția 2) <b>NICA ANCA</b> , bun comun	A1 / B.4, B.7
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101600/11.12.2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>PETRE STEFAN</b> , și soția 2) <b>PETRE MARIANA</b> , bun comun	A1 / B.5, B.6
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5772, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;	
B4 Se noteaza interdicție de instrainare , grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, pt. cota de ½ parte de sub B 2, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101603/11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5773, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;	
B5 Se noteaza interdicție de instrainare , grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, pt. cota de ½ parte de sub B 3, în rang serial câștigat cu încheierea 101604 / 11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr 5774, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;	
B6 Se noteaza interdicție de instrainare , grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, pt. cota de ½ parte de sub B 3, în rang serial câștigat cu încheierea 101606 / 11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5775, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;		
B7	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, pt. cota de 1/2 parte de sub B 2, în rang serial câștigat cu încheierea 101609 / 11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4294, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
BB	Interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 108725 / 20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4295, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B9	Interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea 108730 / 20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4296, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B10	Interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 108738 / 20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4297, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B11	Interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea 108745 / 20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr 4355, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B12	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306 / 25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 4356, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B13	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306 / 25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 4357, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B14	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306 / 25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 4358, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B15	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306 / 25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1844, din 20/06/2011 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
B16	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 70424 / 23.06.2011 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1096, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B17	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184 / 03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1097, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B18	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și	A1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B18	amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184 / 03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1098, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B19	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184 / 03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1099, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
B20	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184 / 03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>140754 / 25/08/2015</b>		
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5772, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1068000 EUR+ dobanzi și speze aferente, comisioane, alte costuri, cheltuieli de judecata, cheltuieli de executare silită și alte cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, pt. cota de ½ parte de sub B 2, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101603/11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1 / C.19
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5773, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1068000 EUR+ dobanzi și speze aferente, comisioane, alte costuri, cheltuieli de judecata, cheltuieli de executare silită și alte cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, pt. cota de ½ parte de sub B 3, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101604/11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1 / C.19
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5774, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:213600 EUR+ dobanzi și speze aferente, comisioane, alte costuri, cheltuieli de judecata, cheltuieli de executare silită și alte cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, pt. cota de ½ parte de sub B 3, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101606/11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1 / C.19
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 5775, din 10/12/2007 emis de notar STANCU TUDOR;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:213600 EUR+ dobanzi și speze aferente, comisioane, alte costuri, cheltuieli de judecata, cheltuieli de executare silită și alte cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, pt. cota de ½ parte de sub B 2, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 101609/11.12.2007 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1 / C.19
Act Notarial nr. 4294, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:110000 EUR+dobanzi aferente, alte costuri și comisioane, cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, cheltuieli de judecata și executare silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 108725/20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4295, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:110000 EUR+dobanzi aferente, alte costuri și comisioane, cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, cheltuieli de judecata și executare silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 108730/20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4296, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:25700 EUR+dobanzi aferente, alte costuri și comisioane, cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, cheltuieli de judecata și executare silită, în	A1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C7	rang serial câștigat cu încheierea nr. 108738/20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 4297, din 16/10/2009 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:25700 EUR+dobânzi aferente, alte costuri și comisioane, cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, cheltuieli de judecată și executare silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 108745/20.10.2009 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr 4355, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:120000 EUR+ dobânzile aferente și alte costuri și comisioane precum și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306/25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 4356, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:120000 EUR+ dobânzile aferente și alte costuri și comisioane precum și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306/25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 4357, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:28000 EUR+ dobânzile aferente și alte costuri și comisioane precum și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306/25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă nr. 4358, din 24/11/2010 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:28000 EUR+ dobânzile aferente și alte costuri și comisioane precum și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 131306/25.11.2010 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1844, din 20/06/2011 emis de notar STANCU TUDOR DAN;		
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:33000 EUR+ dobânzile aferente și alte costuri și comisioane precum și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 70424/23.06.2011 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1096, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
C14	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:87000 EURplus dobânzile (inclusiv dobânzile de întârziere sau penalizatoare, după caz) și alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184/03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1097, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:87000 EURplus dobânzile (inclusiv dobânzile de întârziere sau penalizatoare, după caz) și alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184/03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1098, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18000 EURplus dobânzile (inclusiv dobânzile de întârziere sau penalizatoare, după caz) și alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea	A1



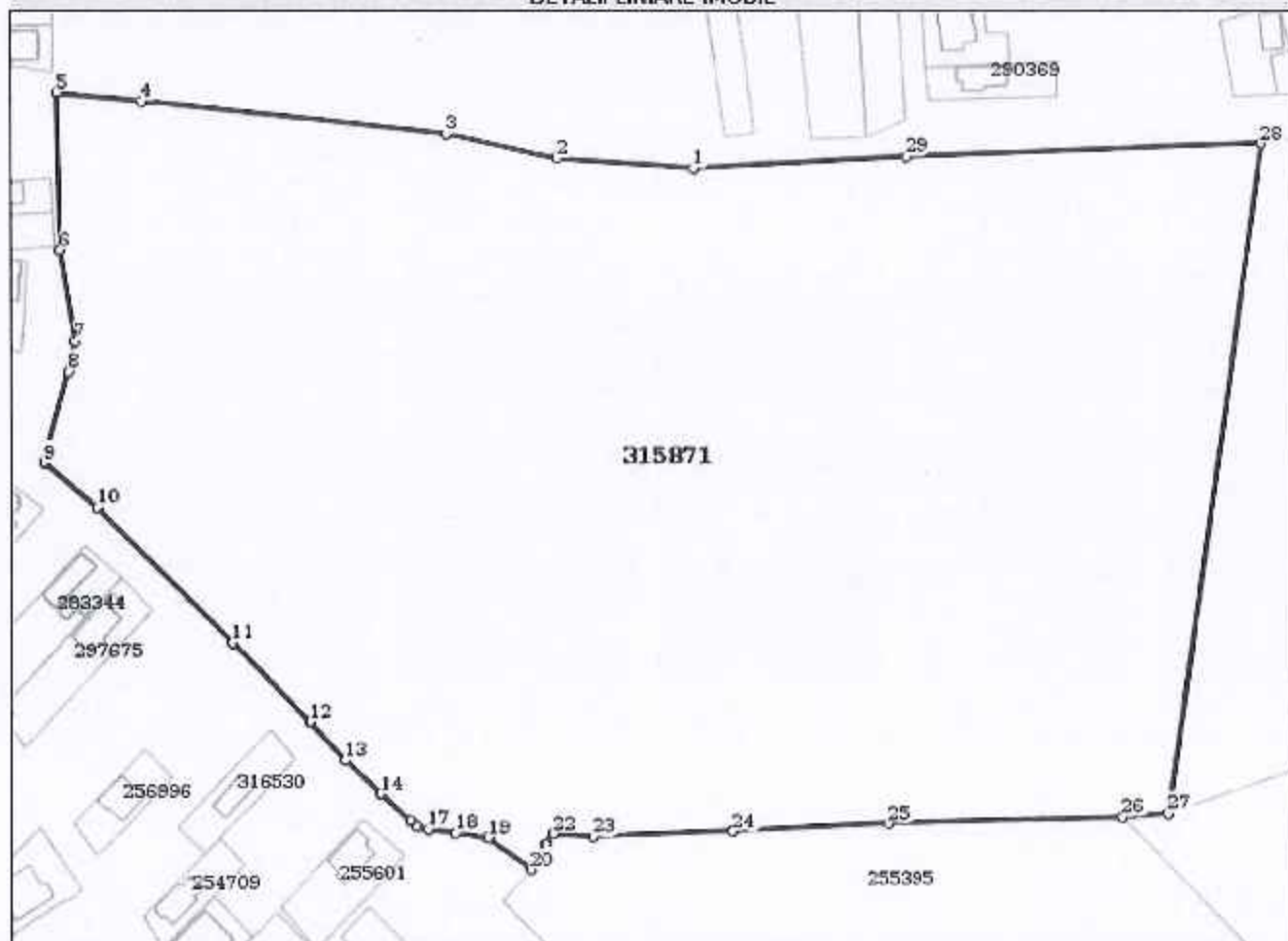
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C16	nr. 46184/03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
Act Notarial nr. 1099, din 27/04/2012 emis de notar CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN;		
C17	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18000 EUR plus dobânzile (inclusiv dobânzile de întârziere sau penalizatoare, după caz) și alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, în rang serial câștigat cu încheierea nr. 46184/03.05.2012 1) <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , CIF:5868441	A1
<b>121605 / 12/07/2016</b>		
Act Administrativ nr. INCHEIERE CHELTUIELI EXECUTARE NR.1, DOSAR NR.873/2016, din 05/07/2016 emis de BEJ MANCHEVICI MARIN (somatie nr. DOSAR DE EXECUTARE NR.873/2016/05-07-2016 emis de BEJ MANCHEVICI MARIN; hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE CIVILA NR.6455/CC/2016/13-06-2016 emis de JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA.);		
C18	Se notează începerea urmăririi silite imobiliare în baza încheierii civile 6455/CC/2016 Judecătoria Cluj din dosar execuțional 873/2016 BEJ Manchievici Marin prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditoarea BCR SA împotriva debitorilor Petre Ștefan, Petre Mariana, Nica Valentin și Nica Anca pentru recuperarea sumei de 3.987.368,27 Euro și 223.029,11 Lei cheltuieli de executare.	A1
<b>39159 / 09/03/2017</b>		
Act Notarial nr. 207, din 08/02/2017 emis de Trifol Doru Crin;		
C19	se intabulează sub C1,C2,C3,C4, dreptul de ipotecă și interdicțiile de sub B4,B5,B6,B7, în favoarea : <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , ca urmare a cesiunii creanțelor, de către Banca Comercială Română SA, în calitate de cedent și <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , în calitate de cesionar	A1
<b>41751 / 14/03/2017</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. FĂRĂ NUMAR, din 16/08/2016 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE, din 10/03/2017 emis de SCPEJ BOLOS SI PARTENERII; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE DOS 326/2016, din 10/03/2017 emis de SCPEJ BOLOS SI PARTENERII; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE DOS 326/2016, din 10/03/2017 emis de SCPEJ BOLOS SI PARTENERII;		
C20	asupra cotei de proprietate al lui NICA ANCA, NICA VALENTIN de sub B2 și al lui PETRE ȘTEFAN, PETRE MARIANA de sub B3 se notează urmărirea silită imobiliară din data de 10.03.2017 din dosarul de executare nr. 326/2016 - BEJ BOLOS MIRCEA, prin care PETRE ȘTEFAN, PETRE MARIANA sunt obligați să plătească creditoarei TRANSILVANIA CONSTRUCȚII SA, suma de 106.384.585,262 lei, reprezentând debit și 1.272.668,80 lei, reprezentând cheltuieli de executare	A1 / C.21
<b>62312 / 12/04/2017</b>		
Act Notarial nr. 207, din 08/02/2017 emis de Trifol Doru Crin;		
C22	se intabulează sub C5,C6,C7,C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17 dreptul de ipotecă și interdicțiile de sub B8,B9,B10,B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, în favoarea : <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , ca urmare a cesiunii creanțelor, de către Banca Comercială Română SA, în calitate de cedent și <b>EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY</b> , în calitate de cesionar	A1



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
315871	71.200	

\* 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	71.200	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.116
3	4	96.945
5	6	48.73
7	8	9.613
9	10	21.755
11	12	34.893

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	35.424
4	5	26.534
6	7	28.725
8	9	29.075
10	11	59.412
12	13	16.661



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	15.094
15	16	2.68
17	18	8.694
19	20	16.553
21	22	4.292
23	24	43.699
25	26	73.819
27	28	210.478
29	1	66.844

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
14	15	12.87
16	17	3.657
18	19	10.236
20	21	8.952
22	23	12.548
24	25	49.169
26	27	14.188
28	29	111.326

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.18290/08-02-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

09-02-2018

Data eliberării,

\_/\_/

Asistent Registrator,

CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Carla-Corina Todoran-Pescarus  
Date: 2018.02.09 16:21:55 EET