CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE
privind punerea în executare a Sentinței civile nr. 1705/2017
pronunțată în dosar nr. 1822/117/2016, rămasă definitivă
prin Decizia civilă nr. 4940/2017 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței civile nr. 1705/2017 pronunțată în dosar nr. 1822/117/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4940/2017 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 201514 din 15.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 201597 din 15.04.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea punerii în executare a Sentinței civile nr. 1705/2017 pronunțată în dosar nr. 1822/117/2016, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4940/2017 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Văzând dispozitivul Sentinței civile nr. 1705/2017, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosar nr. 1822/117/2016, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4940/2017 a Curții de Apel Cluj;

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (1), (2) și (3) lit. e), ale art. 3, 4 și 5 alin. (1) și (3), ale art. 7 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 263/2006 privind finanțele publice locale, Ordinul nr. 700/2014 al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale Hotărârii nr. 493/2014;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se declară de utilitate publică de interes local amplasamentul în suprafață de 87 mp., potrivit documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste amplasamentul de utilitate publică de interes local", avizat și recepționat de către O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal nr. 4448/2019, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la art. 1.

Art. 3. Se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor, care se suprapun peste amplasamentul prevăzut la art. 1, afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se însușesc Rapoartele de evaluare, întocmite de către S.C. Neoconsult Valution S.R.L., pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul de utilitate publică de interes local, stabilite în baza rapoartelor de

evaluare, conform Anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă alocarea de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de 1.218 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 şi virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziţia proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere, situate pe amplasamentul de utilitate publică de interes local.

Art. 7. Planul cu amplasamentul de utilitate publică de interes local şi lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca şi prin afişare pe pagina de internet a municipiului Cluj-Napoca.

Art. 8. Intenţia de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul de utilitate publică de interes local şi lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poştă proprietarilor.

Art. 9. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Patrimoniul municipiului şi evidenţa proprietăţii, Direcţia Juridică, Direcţia Economică, Direcţia Tehnică şi Direcţia Generală de Urbanism.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL MUN. CLUJ-NAPOCA

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roşca

Nr. 204 din 24 aprilie 2020
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

Anexa 1 la Hotărârea nr. 204/2020

PLAN TOPOGRAFIC

în scopul

STABILIRII AMPLASAMENTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

AMPLASAMENT:

Intravilan, nr. cad. 309931

Intravilan, nr. cad. 318266

MUNICIPIUL CLUJ- NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CLUJ- NAPOCA

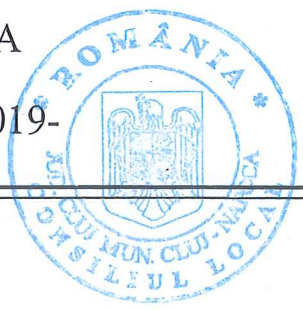
EXECUTANT:

SC DAMAR CONSULT SRL

Autorizația: Seria RO-B-J Nr. 0998/2016

CLUJ-NAPOCA

-OCTOMBRIE 2019-



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

Adresa BCPI: Localitate: Cluj-Napoca, Piata Garii, Nr.4-5, Cod postal 400201, Jud. Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800, 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/116263

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4448 / 2019

Întocmit astăzi, **11/10/2019**, privind cererea **196319** din **10/10/2019**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,

2. Executant: NEAG GEORGE-VIOREL

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic în scopul Stabilirii amplasamentului de utilitate publică de interes local în vederea exproprierii

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
191134	03.10.2019	act administrativ	BCPI CLUJ-NAPOCA
191135	03.10.2019	act administrativ	BCPI CLUJ-NAPOCA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4448 au fost recepționate 1 propuneri:

* Memoriul tehnic;
  Plan topografic (în format analogic şi digital – format dxf.), scara 1:200;
  Inventarul de coordonate al imobilului în format digital;
  Calculul analitic al suprafețelor;
  Dovada achitării tarifelor legale- scutit;
  În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 87 mp, categoria de folosință fânează, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare şi nu există impedimente pentru recepția acestuia.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef
-
ANA BOD

Inspector
MIHAI KONRADI

Lista imobilelor situate pe amplasamentul de utilitate publică de interes local ce constituie coridorul de expropriere

Nr. crt.	Poziția din planul anexă	Unitatea Administrativ Teritorială	Numele și prenumele proprietarului/ deținătorului terenului	Categorie de folosință	Număr cadastral/ Număr topografic	Număr carte funciară	Suprafața imobilului	Suprafața de expropriat (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Cluj-Napoca	Mateaș Bogdan Mateaș Mihacla	F	309931	309931	58	58
2	2	Cluj-Napoca	Mateaș Bogdan Mateaș Mihacla	F	318266	318266	29	29
TOTAL								**87**

Data: Octombrie 2019

Întocmit: SC DAMAR CONSULT SRL

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresă imobil:** Intravilan, Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.
2. **Tipul lucrării:** Plan topografic în scopul **Stabilirii amplasamentului de utilitate publică de interes local în vederea exproprierii.**

3. **Scurtă prezentare a situației din teren:** Imobilul - teren este amplasat în intravilanul Municipiul Cluj- Napoca, județul Cluj, UAT Cluj-Napoca și este împrejmuit parțial cu gard din plasă de sârmă și gard din lemn. Imobilul este proprietate privată, înscris în cartea funciară 318266 a municipiului Cluj-Napoca, număr cadastral 318266, în favoarea lui MATEAȘ BOGDAN și soția MATEAȘ MIHAELA, având categoria de folosință „fâneață" și destinația drum și respectiv înscris în cartea funciară 309931 a municipiului Cluj-Napoca, număr cadastral 309931, în favoarea lui MATEAȘ BOGDAN și soția MATEAȘ MIHAELA, având categoria de folosință „fâneață" și destinația drum.

   Totodata documentația prezenta va sta la baza identificării amplasamentului de utilitate publică de interes local respectiv la identificarea imobilelor ce se suprapun peste amplasamentul de investiție.

   Prezenta documentație se încadrează în art. 261 și 262 lit. c) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I. .

4. **Operațiuni topografice efectuate:**

   - **metodele de lucru:** Punctele de detaliu ale imobilului studiat au fost determinate prin tehnologia GNSS-RTK ROMPOS cu GPS cu dublă frecvența HI-TARGET v30 şi ruleta de 50 m. Măsurătorile s-au executat astfel încât erorile reziduale obținute să se încadreze în toleranțele admise de instrucțiunile tehnice.

   - Eroarea de determinare a punctelor de sprijin variază pe X între 0.009-0.031 m, pe Y între 0.004-0.026 m și pe Z între 0.015-0.044 m . Calculul suprafeţelor s-a făcut analitic, din coordonatele punctelor de contur rezultate în urma prelucrării operaţiunilor de teren.

   - **suprafața amplasamentului de utilitate publică de interes local este de 87 mp** respectiv 29 mp (nr. cad. 318266) și 58mp (nr. cad. 309931).

5. **Situația existentă / propusă:** Prezenta documentație s-a întocmit în vederea demarării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local în condițiile Legii nr. 255/2010, pentru terenul în suprafată de 29 mp cu nr. cad. 318266 și pentru terenul în suprafață de 58 mp cu nr. cad. 309931.

Data întocmirii:

Octombrie 2019

Semnătura și ștampila

.....

394680

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:200

Nr. cad. 309931, nr. CF 309931, intravilan
Nr. cad. 318266, nr. CF 318266, intravilan

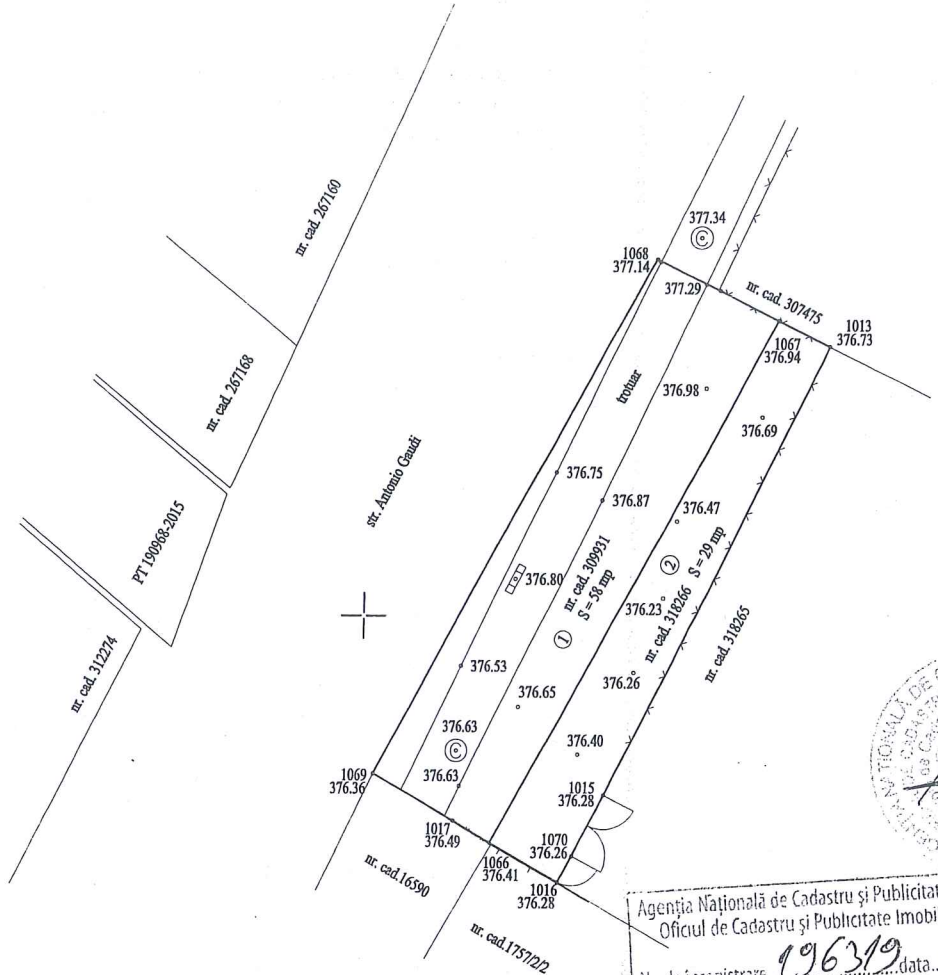
U.A.T. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

N

584580 584580

584560 584560

584540 584540



Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara CLUJ
Nr. de înregistrare 196319 data 10.10.2019
Recepționat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(prenumele și numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4448 /data 11.10.2019

Sistem de proiecție STEREO' 70
Sistem de cote Marea Neagra 1975

Executant: SC DAMAR CONSULT SRL

Beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

394680

Planșa 1

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	191134
Ziua	03
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100074812003

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309931 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	309931	58	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma; Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6859 / 19/01/2015		
Act Notarial nr. 111, din 16/01/2015 emis de CIUGUDEAN GEORGE- MAXIMILIAN (act administrativ nr. 2903/11-12-2014 emis de BT SA; act administrativ nr. 177057/15-12-2014 emis de OCPI CLUJ NAPOCA;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 309931 a imobilului cu numarul cadastral 309931/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 303858 inscris in cartea funciara 144054 (identificator electronic 303858);	A1
Act Notarial nr. 1020, din 23/10/2014 emis de TELEKY ILDIKO;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare şi dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **MATEAŞ BOGDAN**, şi soţia 2) **MATEAŞ MIHAELA**, bun comun *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 303858/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 150918 din 24/10/2014; pozitie transcrisa din CF 303858/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 150918 din 24/10/2014;*	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

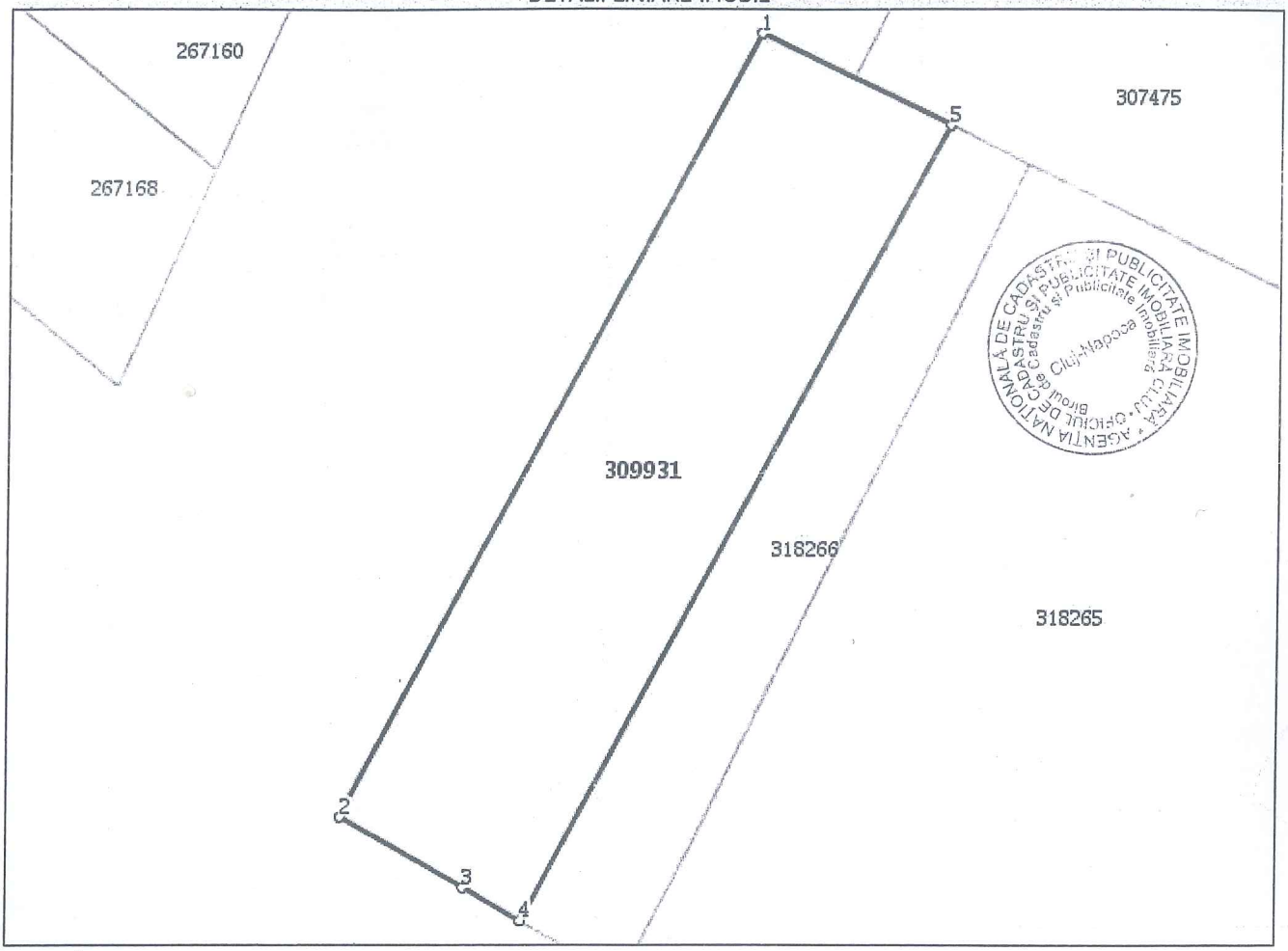
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
309931	58	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma; Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	58	-	-	-	Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.52
2	3	2.528
3	4	1.171
4	5	15.755
5	1	3.678

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/10/2019, 10:48

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

Nr. cerere	191135
Ziua	03
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100074812032

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 318266 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	318266	29	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma si gard din lemn; Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
212014 / 24/12/2015		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR 4609, din 23/12/2015 emis de CIUGUDEAN GEORGE- MAXIMILIAN (act administrativ nr. 207286/16-12-2015 emis de OCPI CLUJ; act administrativ nr. 3467/21-12-2015 emis de BT SA;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 318266 a imobilului cu numarul cadastral 318266/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 309930 inscris in cartea funciara 309930;	A1
Act Notarial nr. 1020, din 23/10/2014 emis de TELEKY ILDIKO;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare şi dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **MATEAŞ BOGDAN**, şi soţia 2) **MATEAŞ MIHAELA**, bun comun	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309930/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 6859 din 19/01/2015;	
192085 / 19/10/2018		
Act Administrativ nr. 466446/431, din 04/10/2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Notarial nr. 2413, din 29/10/2018 emis de NP Petrean Livia; Act Administrativ nr. 73088, din 24/04/2018 emis de BCPI Cluj-Napoca;		
B8	Se notează destinaţia de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

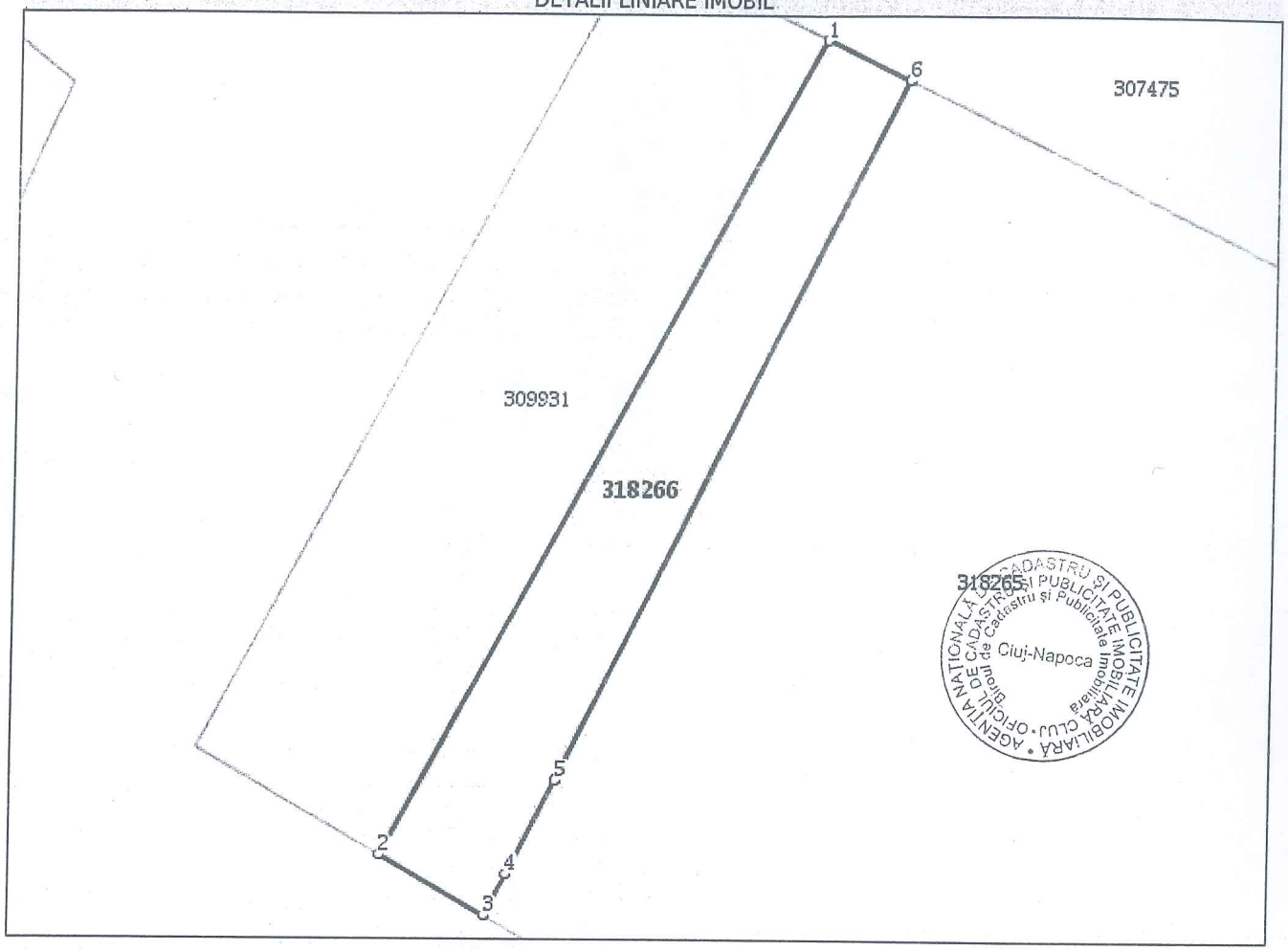
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
318266	29	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma si gard din lemn; Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	29	-	-	-	Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.755
2	3	2.071
3	4	0.786
4	5	1.814
5	6	13.281

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	1	1.564

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/10/2019, 10:48

Comuna Rabra GAL
Referent

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ - OFICIUL de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Anexa 2 la Hotărârea nr. 204/2020

Lista imobilelor aflate în domeniul privat situate pe amplasamentul de utilitate publică de interes local ce constituie coridorul de expropriere

NR. CRT	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritorială	Numele şi prenumele proprietarului/ detinătorul terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ topo.	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp.)
0	1	2	3	4	5	6	7
1	1	Cluj - Napoca	Mateaş Bogdan Mateaş Mihaela	F	309931	309931	58
2	2	Cluj - Napoca	Mateaş Bogdan Mateaş Mihaela	F	318266	318266	29

Biroul Evidenta strazi
Sef birou,
Ovidiu Ratiu

Anexa 3 la Hotărârea nr. 204/2020

NEOCONSULT
VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Februarie 2020

NEOCONSULT
VALUATION

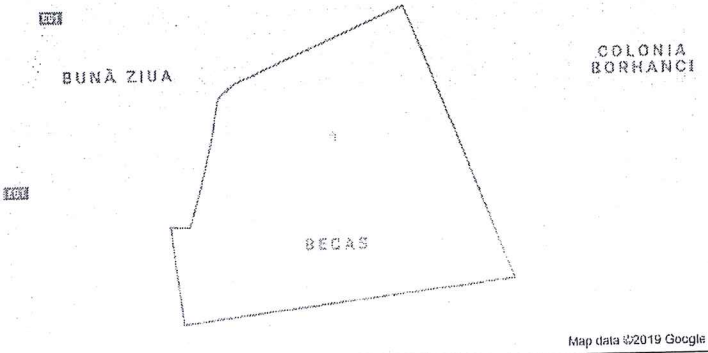
RAPORT DE EVALUARE

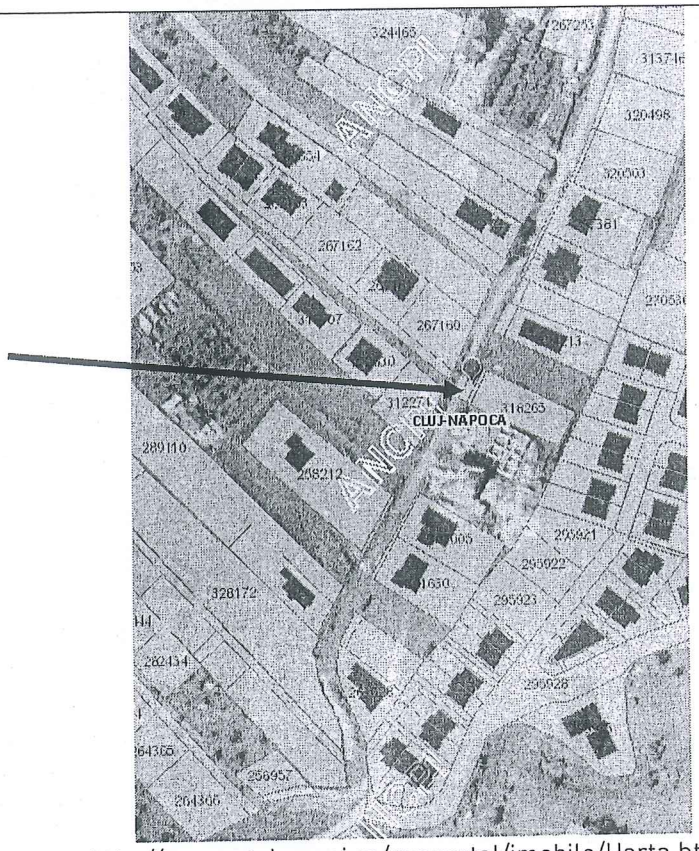
Teren intravilan situat pe str.Antonio Gaudi nr.29, mun. Cluj-Napoca (CF 309931)

Februarie 2020

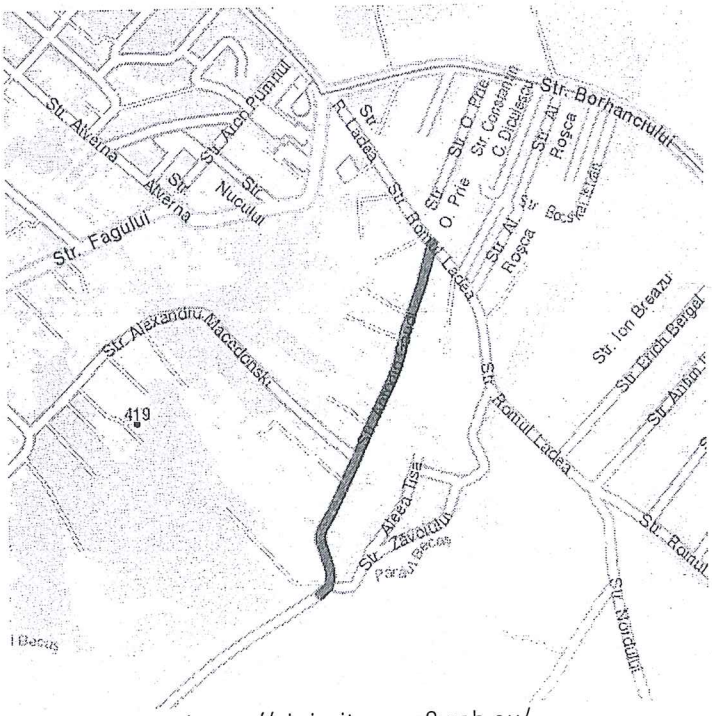
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitantului/ beneficiarului/ destinatarului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Proprietari	Mateaș Bogdan și Mateaș Mihaela
Data evaluării	25.02.2020
Legislație	Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare: -Art.26 din Legea 33/1994, care definește "valoarea de despăgubire, ca fiind valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite". -Legea nr.255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes local, județean și național. -Normă metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Tipul proprietății	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Conform extras CF: loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Descriere juridică	Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren cu destinația de drum-teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG, în suprafață de 58 mp, conform extrasului CF 309931 eliberat la data de 28.11.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).
Destinația zonei	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform certificatului de urbanism nr.2105 din 20.05.2015.
Regimul juridic	Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.
Caracterul zonei. Utilizarea preconizată a amplasamentului	Folosință actuală: fâneață Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică a fost dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.
Cea mai buna utilizare	Arteră de circulație.
Descrierea zonei și a amplasamentului	Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul "Colonia Becaș", pe strada Antonio Gaudi nr.29. Colonia Becas este amplasata în sud-estul cartierului Buna Ziua, sudul cartierelor Andrei Muresanu si Gheorgheni si vestul coloniei Borhanci. Zona este caracterizata de locuinte de tip rezidential individuale (case, vile) cu regim de inaltime P sau P+1E. Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii verzi amenajate). Zona se află într-o dezvoltare tot mai accentuată. Deși în clipa de față are o populație mică, se anticipează ca în următorii ani să se dezvolte foarte mult, la fel ca toată zona în care intră. Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform certificatului de urbanism nr.2105 din 20.05.2015. 



http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



https://cluj-city.map2web.eu/

Zona este o zonă rezidențială, zonă aflată în dezvoltare intensă.

Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ medie.
Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ medie.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică.

Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică a fost dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.

Abordari în evaluare:	**Legea 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, cap.III, art.11, alin(8). Legea exproprierii, prin art.26, precizează, că evaluarea se face respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.** http://www.unnpr.ro/files/expertize2020/CNPCluj/studiu_de_piata_cluj.pdf

Valoare de despăgubire – suprafața de 58 mp : 812 lei, echivalent 169,08 euro. **La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă de despăgubire a proprietății subiect, teren cu destinație de drum de 58 mp.**	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,8024

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,8024 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MAA la nr. de telefon +40 786 130 650

NEOCONSULT VALUATION

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, MAA
Evaluator acreditat ANEVAR EI
Evaluator autorizat ANEVAR EI,EPI

Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia; prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat", se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Evaluatorul care certifică prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare); la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru autorizat al ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII 3

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 9

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 9

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 9

1.3 SCOPUL EVALUĂRII 9

1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. 10

1.5 TIPUL VALORII 10

1.6 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL 10

1.7 DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI 11

1.8 MONEDA RAPORTULUI 11

1.9 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 11

1.10 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 12

1.11 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 15

1.12 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2018 16

1.13 DESCRIEREA RAPORTULUI 17

2 PREZENTAREA DATELOR 17

2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 17

2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 18

2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT 19

2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE 22

2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE 22

3 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 23

3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 23

3.2 EVALUAREA TERENULUI 24

4 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 27

4.1 OPINIA EVALUATORULUI 27

5 ANEXE 28

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății.

Semnatarii acestui raport:

- sunt competenți să efectueze lucrarea și nu au primit asistență de la nicio altă persoană
- nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării
- pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială

Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Solicitanții prezentei lucrări și singurii utilizatori desemnați sunt: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. Raportul de evaluare nu este destinat pentru oricare alte terțe persoane fizice sau juridice, iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate decât pentru utilizatorii desemnați, menționați anterior și pentru scopul menționat în continuare.

1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în scopul estimării valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică și va urma reglementările Legii nr.255/2010.

Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

1.4 Drepturi de proprietate evaluate. Identificarea activului supus evaluării. Identificarea juridică, cadastrală și faptică.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren cu destinația de drum în suprafață de 58 mp, conform extrasului CF nr. 309931 eliberat la data de 28.11.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorii autorizați Marius Șufană și Monika Iacob.

1.5 Tipul valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea de despăgubire (a proprietății imobiliare analizate) așa cum este ea definită în legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

1.6 Abordarea în evaluare și raționamentul

Misiunea de evaluare constă în determinarea valorii de despăgubire, așa cum este ea reglementată de legea nr. 255 / 2010.

Art. 11 aln 7 stipulează următoarele: Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, „un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință".

Art. 11 aln 8 și 9 menționează faptul că „raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România".

1.7 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în octombrie 2019 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă de despăgubire, a proprietății imobiliare analizate, la 25.02.2020 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în luna februarie 2020, 26.02.2020 fiind considerată data raportului.

1.8 Moneda raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluarii – 4,8024 lei / 1euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
  - Extras de carte funciară
  - Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
  - Certificat de Urbanism nr.2105/20.05.2015
  - Decizie civilă nr.4940/2017
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
  - Caracteristici fizice
  - Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală

- Istoricul utilizării proprietății
- Funcționalitatea proprietății

– Analiza informațiilor preluate din surse terțe:

- Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a cailor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
- Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc

Restricții documentare:

– Am avut la dispoziție extrasul CF nr.309931 eliberat la data de 28.11.2018 în care este înscrisă suprafața de 58 mp, teren cu destinație de drum, teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.

– Informații cu privire la calitatea utilităților de care dispune amplasamentul evaluat.

Restricțiile din punct de vedere urbanistic au fost preluate din certificatul de urbanism și Planul Urbanistic General disponibil și pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, iar opinia privind valoarea de despăgubire a proprietății imobiliare analizate s-a exprimat în ipoteza în care nu există restricții deosebite.

Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență mediu pentru realizarea evaluării.

1.10 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat

în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale

- ✓ Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare.
- ✓ Se presupune, că terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizare și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul.

- ✓ Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
- ✓ Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la reprezentanții Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.
- ✓ Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele primite de la beneficiar și atașate la prezentul raport.
- ✓ Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- ✓ **Legea exproprierii, prin art.26, precizează clar că evaluarea se face respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.**
- ✓ **Pentru a respecta legea 255/2010, evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire.**
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini (juridice și/sau contractuale).
- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții clientului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentantul clientului și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- ✓ Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Metodologia de evaluare aplicată în cadrul prezentei misiuni de evaluare nu respectă cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor. Conform instrucțiunilor primite de la client, opinia privind valoarea de despăgubire s-a estimat respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia;

Evaluatorii care semnează raportul de evaluare au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare);

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii autorizați ai ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară realizării prezentei evaluări;

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională. NEOCONSULT VALUATION are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.;

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

1.13 Descrierea raportului

Prin tema comenzii/solicitării și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru proprietatea subiect. În acest context, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 – „Raportare", convenit în prealabil cu solicitantul, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – "Raportare".

2 PREZENTAREA DATELOR

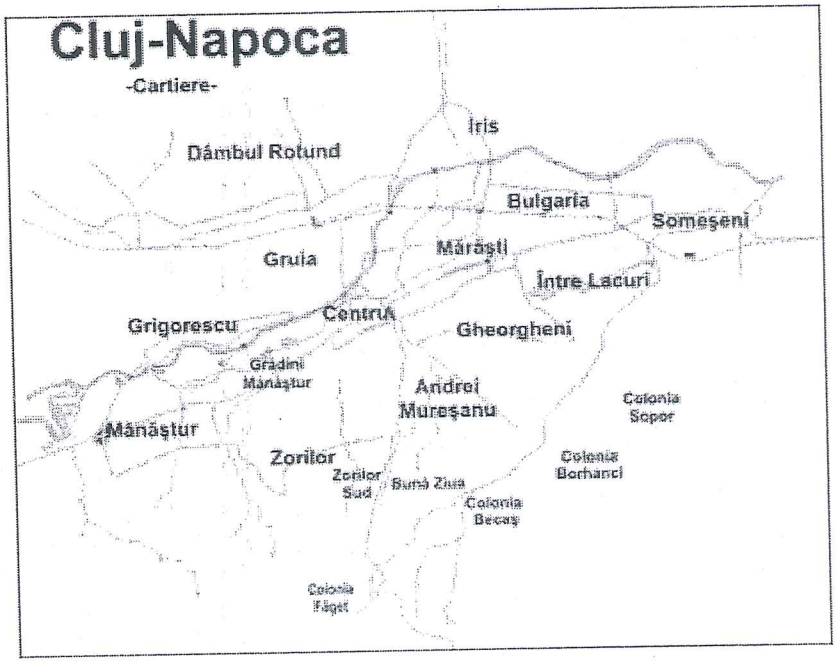
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren cu destinația de drum în suprafață de 58 mp, conform extrasului CF eliberat la data de 28.11.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorii autorizați Marius Șufană și Monika Iacob.

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Municipiul Cluj-Napoca este reședința județului Cluj și se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. Clujul este împărțit în 20 de cartiere distincte (fără a lua în considerare localitățile din zona metropolitană), dispunerea acestora fiind următoarea:



Zona metropolitană a municipiului cuprinde, suplimentar, și 19 comune învecinate acestuia: Aiton, Apahida, Baciu, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gârbău, Gilău, Jucu, Petrești de Jos, Sânpaul, Săvădisla , Tureni, Vultureni. Suprafața totală a zonei metropolitane este de 1537,54 km², iar populația de 418.153 locuitori.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Industria județului este concentrată în cea mai mare parte în Cluj-Napoca fiind extrem de variată. Sunt prezente industrii precum industria chimică, producătoare de ciment, construcțiile de mașini, prelucrarea metalelor, industria alimentară,

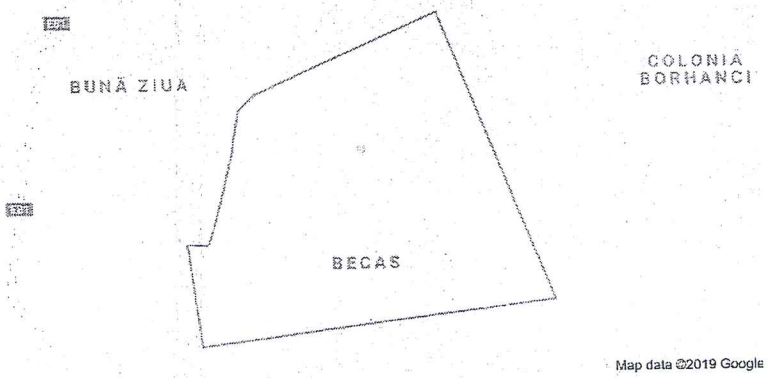
încălțăminte, sticlă, porțelan, faianță, prelucrarea lemnului, extracția minereurilor, produse abrazive, celuloză și hârtie, cosmetice, textile, confecții. Cu peste 100 de companii de software și mai multe universități care oferă personal calificat de calitate, orașul a devenit un important centru IT.

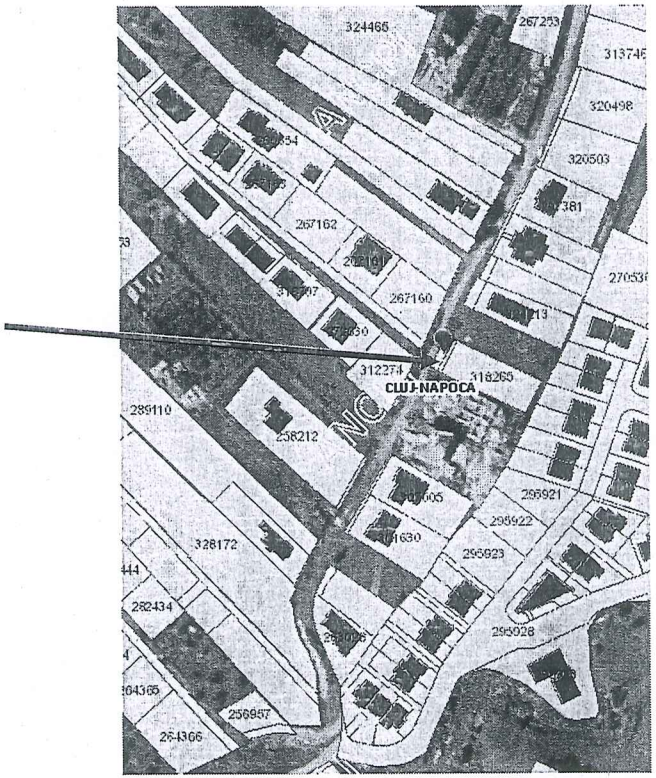
În Cluj-Napoca există deschise mai multe centre comerciale: Vivo, Iulius Mall, Platinia, Sora Shopping Center, Sigma Shopping Center, Centrul comercial Central. Piața de retail este reprezentată prin hypermarket-urile Cora, Carrefour, Auchan, magazine cash and carry - Metro și Selgros, supermarket-uri si alte magazine mai mici - Lidl, Billa, Profi, Kaufland ș.a.

Potrivit unui clasament efectuat de revista Capital, Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din România, nivelul ridicat al prețurilor fiind încurajat de investitorii străini, dar și de numărul mare de studenți (Clujul găzduiește cea mai mare universitate din România - Universitatea Babes-Bolyai).

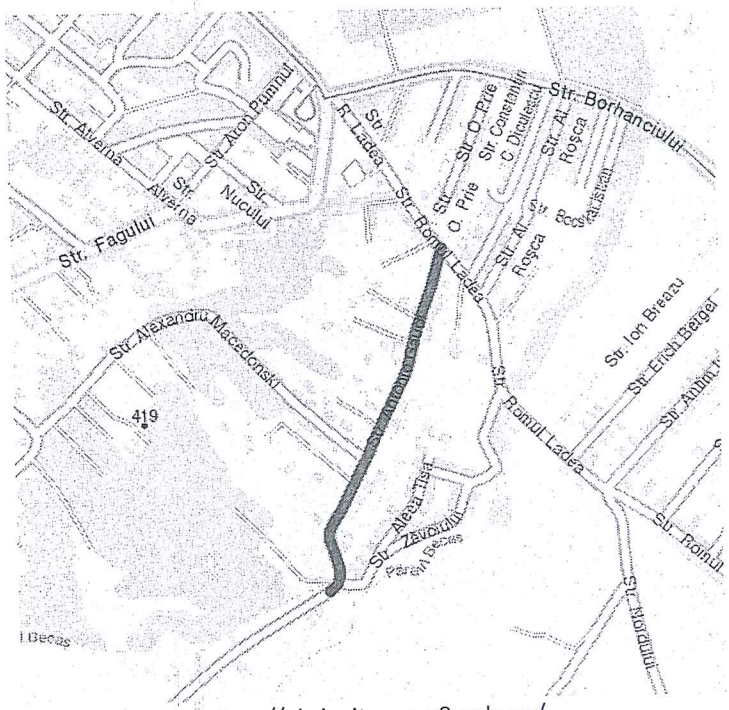
2.3 Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul "Colonia Becaș", pe strada Antonio Gaudi nr.29. Colonia Becas este amplasata în sud-estul cartierului Buna Ziua, sudul cartierelor Andrei Muresanu si Gheorgheni si vestul coloniei Borhanci. Zona este caracterizata de locuinte de tip rezidential individuale (case, vile) cu regim de inaltime P sau P+1E. Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii verzi amenajate).
Zona se află într-o dezvoltare tot mai accentuată. Deși în clipa de față are o populație mică, se anticipează ca în următorii ani să se dezvolte foarte mult, la fel ca toată zona în care intră.
Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform certificatului de urbanism nr.2105 din 20.05.2015.





http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



https://cluj-city.map2web.eu/

Zona este o zonă rezidențială, zonă aflată în dezvoltare intensă.

Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ medie.
Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ medie.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică.
Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică a fost dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.

2.4 Date privind impozitele și taxele

Conform Nomenclatorului stradal terenul este încadrat în zona de impozitare "C".

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc informații cu privire la tranzacții anterioare în care să fie incluse integral sau o parte din parcela de teren evaluată.

3 ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile de piață relevante. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare - este definită ca *„cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate"*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza CMBU pentru proprietatea evaluată se consideră că în acest caz nu este aplicabilă datorită scopului evaluării și anume : estimarea valorii juste de despăgubire în scopul exproprierii proprietății, astfel că nu mai este adecvată această analiză.

3.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În cazul de față abordarea prin piață, respectiv comparația directă, nu este aplicată. Evaluatorul a realizat o analiza de piață doar ca să-și formeze o opinie asupra pieței imobiliare pentru zona analizată.

Legea exproprierii, prin art.26, precizează clar că evaluarea se face respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.

Etapele parcurse:

-documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;

-identificarea și analiza amplasamentului și construcțiilor, aprecierea stării tehnice;

-stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;

-selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

-analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

-aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare prezentate anterior.

S-a avut în vedere respectarea Legii nr.255/2010 și a normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes local.

Conform Legii nr.255/2010, art.11 : "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România".

Evaluatorul se raportează la Grila Notarilor Publici, estimând astfel valoarea terenului utilizând expertizele întocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2020 în funcție de zonele din mun.Cluj-Napoca.

Valoarea justă (de despăgubire) estimată pentru proprietatea imobiliară teren intravilan, situat pe teritoriul administrativ al mun.Cluj-Napoca, ce urmează a fi expropriat, este prezentată mai jos:

Suprafața de teren ce se expropriază: 58 mp.

Valoare estimată la data de 25.02.2020:

Teren intravilan cu destinația de drum, teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, categoria de folosință fâneață.

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
Actualizat la: decembrie 2018

CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	LOCAȚIA	VALORI														
		Ap. Su (mp) <40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață până la 500 mp	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 501-1.500 mp	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, chirpici, valoare)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică) (incl. garaje)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca) (incl. garaje)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd
1	Andrei Mureșanu	6.500,00	6.200,00	6.100,00	1.740,00	1.570,00	1.260,00		1.080,00	3.010,00	5.690,00	6.200,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
2	Baciu - zona (NU com. Baciu)	4.500,00	4.300,00	4.200,00	240,00	220,00	180,00	50,00	760,00	2.170,00	4.620,00	5.030,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
3	Becaș	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
4	Becaș Borhanci	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
5	Borhanci	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
6	Bulgaria	5.600,00	5.400,00	5.300,00	560,00	500,00	400,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
7	Bună Ziua	6.200,00	5.900,00	5.800,00	860,00	770,00	620,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
8	Centru	6.500,00	6.200,00	6.100,00	1.890,00	1.700,00	1.360,00		1.080,00	3.010,00	5.690,00	6.200,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
9	Colina	5.500,00	5.300,00	5.200,00	510,00	460,00	370,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
10	Dâmbu Rotund	5.500,00	5.300,00	5.200,00	570,00	510,00	410,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
11	Dâmbu Rotund/Lombului	5.100,00	5.000,00	4.900,00	390,00	350,00	280,00	50,00	820,00	2.300,00	4.800,00	5.220,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
12	Făget	5.500,00	5.300,00	5.200,00	510,00	460,00	370,00	50,00	670,00	1.860,00	4.270,00	4.640,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
13	Gheorgheni	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.110,00	1.000,00	800,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
14	Gheorgheni Est	6.000,00	5.700,00	5.600,00	1.030,00	930,00	740,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
15	Grădinile Mănăștur	6.300,00	6.100,00	6.000,00	1.190,00	1.070,00	860,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
16	Grigorescu	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.190,00	1.070,00	860,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
17	Gruia	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.110,00	1.000,00	800,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
18	Gruia Vest	5.500,00	5.300,00	5.200,00	490,00	440,00	350,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
19	Iris	5.500,00	5.300,00	5.200,00	560,00	500,00	400,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
20	Între Lacuri	5.800,00	5.600,00	5.500,00	830,00	750,00	600,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
21	Măgura - Valea Chintăului	4.800,00	4.600,00	4.500,00	230,00	210,00	170,00	50,00	720,00	2.000,00	4.450,00	4.840,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
22	Mănăștur	5.800,00	5.500,00	5.400,00	790,00	710,00	570,00		930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
23	Mănăștur Nord	5.500,00	5.300,00	5.200,00	920,00	830,00	660,00		870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
24	Mănăștur Sud	6.000,00	5.700,00	5.600,00	790,00	710,00	570,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
25	Mărăști	6.000,00	5.700,00	5.600,00	920,00	830,00	660,00		990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
26	Semicentral	6.400,00	6.200,00	6.100,00	1.270,00	1.140,00	910,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
27	Someșeni	5.300,00	5.100,00	5.000,00	430,00	390,00	310,00	50,00	820,00	2.300,00	4.800,00	5.220,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
28	Sopor	6.000,00	5.800,00	5.700,00	270,00	240,00	190,00	50,00	720,00	2.000,00	4.450,00	4.840,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
29	Zorilor	6.100,00	5.900,00	5.700,00	830,00	750,00	600,00		990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
30	Zorilor Sud	6.000,00	5.800,00	5.700,00	630,00	570,00	460,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50

Valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip "teren intravilan" pe care nu pot fi construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate: drum- teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG – se va determina astfel: valoarea teren intravilan până la 500 mp x 0,05, respectiv 5% din valoarea terenului intravilan aferent locației în speță , adică 280 lei /mp x 0,05 = 14 lei/mp.

V= 58 mp x (280 lei/mp x 0,05) = 812 lei

Valoare de despăgubire estimată: 812 lei, echivalent 169,08 euro

4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VALOAREA DE DESPĂGUBIRE RECOMANDATĂ	812 lei, echivalent 169,08 euro
VALOAREA A FOST DETERMINATĂ PRIN	Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.

4.1 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de despăgubire** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin Grila Notarilor Publici prezentată mai sus:

$V_{despăgubire}$ = 812 lei, echivalent 169,08 euro

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fara TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;

- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,8024 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MAA la nr. de telefon +40 786 130 650.

NEOCONSULT VALUATION

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Marius ȘUFANĂ, MAA

Evaluator acreditat ANEVAR EI

Evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI

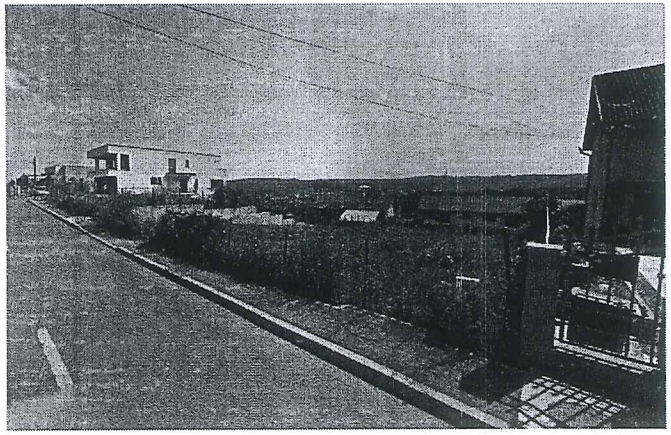
5 ANEXE

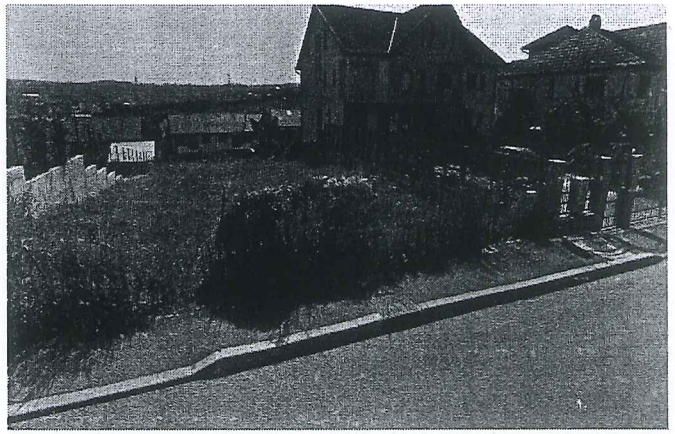
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 3 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ





ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

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

Nr cerere 218912
Ziua 28
Luna 11
Anul 2018
Cod verificare
R0866892931

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309931 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	309931	58	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma; Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6859 / 19/01/2015	
Act Notarial nr. 111. din 16/01/2015 emis de CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN (act administrativ nr. 2903/11-12-2014 emis de ST SA; act administrativ nr. 177057/15-12-2014 emis de OCPI CLUJ NAPOCA);	
B1 Se înființează cartea funciară 309931 a imobilului cu numărul cadastral 309931/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 303858 înscris în cartea funciară 144054 Identificator electronic 303858).	A2
Act Notarial nr. 1020. din 23/10/2014 emis de TELEKY ILDIKO;	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATECumpărare și dezmembrare; dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) **MATEAȘ BOGDAN**, și soția 2) **MATEAȘ MIHAELA**, bun comun *RESERVAT: dreptul transmis din CF 303858/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 150918 din 24/10/2014;* *partile tranzactiona din CF 303858/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 150916 din 24/10/2014;*	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, anterior de prevederile Legii Nr. 677/2001

Carte Funciară Nr. 309931 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

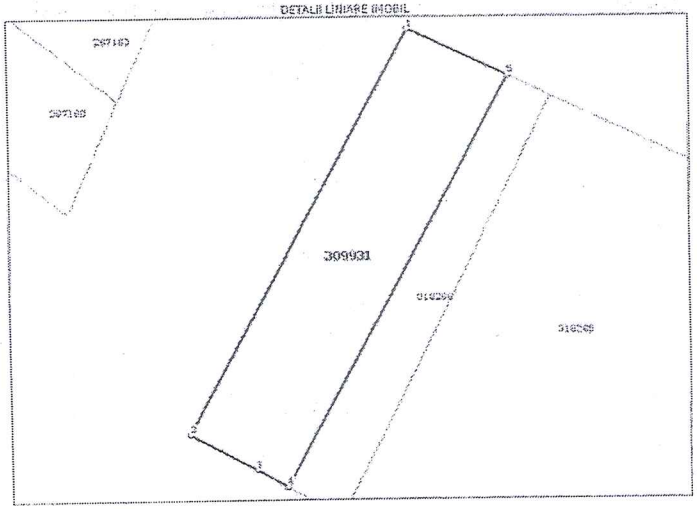
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
309931	58	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma; Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

* 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	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Fanetele	DA	58	-	-	-	Destinatie de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.52
2	3	2.528
3	4	1.171
4	5	15.755
5	1	3.676

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.44055/28-11-2018 in suma de 20. pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
29-11-2018
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IONEL DANUT MATES
(semnătura și ștampila)

Referent,
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal. Protejate de prevederile Legii nr. 677/2001. Pagina 3 din 3

Cod ECLI: ECLI:RO:TBCLJ:2017:001.001705
Cod operator de date cu caracter personal 3184

Dosar nr. 1822/117/2016

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1705/2017
Ședința publică de la 29 Martie 2017
Completul compus din:
PREȘEDINTE Carmen-Simona NOJA
Grefier Anamaria TIȘE

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul MATEAȘ BOGDAN DUMITRU și pe pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită.

Se face referatul cauzei de către grefierul de ședință.

Dezbaterea pe fondul a cauzei a avut loc în ședința publică din 01 martie 2017, când părțile prezente au pus concluzii ce au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când s-a amânat pronunțarea pentru data de 15 martie 2017 și respectiv pentru data de azi, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei de față,

Reține că prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamantul MATEAȘ BOGDAN DUMITRU în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin Primar, a solicitat să se stabilească caracterul nejustificat al refuzului de a emite autorizația de construire pentru investiția având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+Er, amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 29 și, în principal, obligarea pârâtului de rd. 1 la aprobarea documentației de autorizare înregistrate la Primăria Cluj-Napoca sub nr. 304327/06.01.2016 și la emiterea autorizației de construire pentru investiția având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+Er, amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 29, iar, în subsidiar, obligarea pârâtei de rd. 2 la demararea și finalizarea procedurii de transfer-expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile Legii nr. 255/2010, cu plata prealabilă/justă și prealabilă despăgubiri, pentru terenul în suprafață totală de 87 mp, cu nr. cad. 300951 și 318266, urmată de obligarea pârâtului de rd. 1 la emiterea autorizației de construire pentru investiția având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+Er, amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 29, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că a înregistrat la pârâtă o documentație tehnică de autorizare a construirii unui imobil pe terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 29, înscris în CF nr. 318265 Cluj-Napoca, nr. cad.318265 și că prin Certificatul de Urbanism nr. 2105/20.05.2015 s-a prevăzut ca restricție existența unui serviții de utilitate publică asupra terenului supus autorizării. Servitutea de utilitate publică este instituită prin PUG și vizează lărgirea profilului străzii la peste la 16 m, adică dezvoltarea urbană presupune ocuparea unei porțiuni a terenului reclamantului de o cale publică de acces (carosabil+trotuar),

1

lor Primăria Mun. Cluj-Napoca a condiționat autorizarea lucrării de transferarea în domeniul public a suprafeței respective.

De asemenea, o menționăm că a dezmembrat porțiunea de teren afectată de servitutea de utilitate publică, în anticiparea unei vânzări către municipalitate sau a unei exproprieri pentru utilitate publică și că prin adresa nr. 425177/43/16.11.205 primăria i-a comunicat că în vederea respectării IUG nr. 118/2013, art. 31 alin. 7 trebuie emis un aviz de către Arhitectul Șef, în situația ce privește la servitutea de utilitate publică aflată în zonă, se va reglementa.

Totodată, a susținut că ulterior a obținut Avizul Arhitectului Șef nr. 23293/43/03.10.2016 care confirmă că parcela dezmembrată cu nr. cadastral 318/60 corespunde cu prevederile PUG, asigurându-se profilul tip UE= 16 m.

Reclamantul a învederat că situația servituții de utilitate publică nu a fost reglementată, deși a făcut demersuri în acest sens, păcătul rămânând în prezidiu, iar certificatul de urbanism expiră, astfel că nu mai poate obține autorizația de construire solicitată.

Față de această posibilă abuziv, la nivelul municipiului Cluj-Napoca s-a creat o practică în cursul dărâmi terenurilor afectate de servituți de utilitate publică, fără a se acorda vreo despăgubire sau justă despăgubire de la autoritatea publică emitentă.

În opinia reclamantului, abuzul autorității publice și caracterul nejustificat al refuzului de a aproba documentația de autorizare este accentuat de faptul că, deși reclamantul i se pretinde cedarea unei suprafețe de teren pentru lărgirea tramei stradale la 16 m, niciuna din construcțiile existente pe acea stradă nu are o retragere suficientă pentru lărgirea preconizată, astfel că lărgirea tramei stradale este fictivă și ar presupune dezafectarea majorității construcțiilor existente pe Str. Antonio Gaudi și retragerea construcțiilor viitoare în limitele de specificațiile noului PUG.

Această servitute de utilitate publică va trebui respectată doar de acei proprietari care doresc să construiască pe parcele cu acces la str. Antonio Gaudi și care nu au obținut până la intrarea în vigoare a noului PUG.

Reclamantul a apreciat că în speță, refuzul autorității pârâte de a aproba documentația tehnică de autorizare depusă de reclamant și de a emite autorizația de construire reprezintă un refuz nejustificat, contrar dispozițiilor art. 2 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 și că instituirea unei servituți de utilitate publică reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, care trebuie să urmeze procedurile constituționale și legale privind expropierea pentru cauză de utilitate publică.

Reclamantul a mai învederat că în Certificatul de Urbanism nr. 2105/20.05.2015 în pct. 1 "Regimul juridic" este prevăzută o servitute de utilitate publică: pentru traseu străzilor până la nivel de cadastre se vor aplica servitățile așa cum sunt ele marcate în PUG - profil tip III-16m iar prin Adresa nr. 425177/43/2015 i s-a comunicat că nu poate fi eliberată autorizația de construire, deoarece în certificatul de urbanism de urbanism este impusă o servitute de utilitate publică pentru traseu străzilă - profil tip UE- 16m, având în vedere că profilul străzii este de 12m.

Pentru ca această condiție să fie îndeplinită, reclamantul, potrivit art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism, urmare să transfere dreptul de proprietate asupra unei suprafețe din terenul proprietate privată în favoarea Mun. Cluj-Napoca, însă cu care acestea, autoritatea pârâtă nu a demarat procedura de declarare a utilității publice și de expropriere în baza Legii nr. 255/2010 și nici nu a făcut o ofertă de exproprierea directă a suprafeței afectate de utilitatea publică.

Reclamantul a mai considerat că servitutea de utilitate publică din litigiu reprezintă un efect secundar al PUG și nu se poate considera că, prin aprobarea PUG, Municipiul Cluj-Napoca a dat luat utilitatea publică a proiectului de lărgire a Str. Antonio Gaudi.

Din contră, PUG prevăzut premisa de design, iar autoritatea publică locală are obligația legală de a demara și finaliza procedura instituită de Legea nr. 255/2010 în sensul declarării utilității publice cu consecința transferului/expropierii terenului litigios și al despăgubirii reclamantului.

Cât timp autoritățile pârâte nu declară utilitatea publică a porțiunilor de litigiu a rămâne prin efectul PUG numai cerințe de oportunitate, nu mai de legalitate.

Totodată, reclamantul a mai susținut că faptul că autoritățile pârâte nu au declanșat procedura de expropriere, coroborat cu faptul că lărgirea Str. Antonio Gaudi la 16 m conform PUG ar presupune dezafectarea majorității caselor existente pe această stradă, confirmă că reperele de oportunitate din PUG nu vor putea fi atinse și respectate.

Astfel, deși în plan desenat Str. Antonio Gaudi ar trebui să aibă o lățime ideală de 16 m, această exigență nu mai este fezabilă, întrucât strada este deja urbanizată la o lățime de 12 m.

Având în vedere aceste aspecte, reclamantul a apreciat că refuzul de autorizare este ilegal și profund discriminatoriu, în condițiile în care toți proprietarii imobilelor învecinate au beneficiat de autorizarea lucrărilor fără a li se solicita cedarea unor suprafețe de teren.

O astfel de măsură ar asigura lățimea prefigurată doar pe un sector de cca. 15 m (frontul terenului supus autorizării) și nu ar remedia situația caselor adiacente, autorizate anterior noului PUG și care nu au o retragere suficientă.

Prin urmare, condiționarea autorizării construcției de transferarea unei suprafețe de teren în domeniul public reprezintă un refuz nejustificat. Caracterul nejustificat este accentuat prin lipsa oricărui demers din partea autorităților pârâte pentru expropierea acestei suprafețe în condiții legale.

Pentru ipoteza în care instanța va considera că cerința PUG privind lățirea tramei stradale este un element de legalitate, nu de oportunitate a autorizării, reclamantul a arătat că se impune obligarea autorității pârâte de rând 2 la demararea procedurii de transfer/expropriere, având în vedere că Municipiul Cluj-Napoca nu a efectuat niciun demers în sensul expropierii suprafeței necesare.

Prin această conduită, autoritatea pârâtă urmărește constrângerea reclamantului la cedarea gratuită a dreptului de proprietate în schimbul autorizării lucrării, ceea ce este o atitudine abuzivă este incompatibilă cu funcția publică și reprezintă o violare directă a dreptului de proprietate privată al reclamantului.

Reclamantul a considerat că servitutea de utilitate publică gratuită reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, care intră sub incidența art. 44 alin. 3 din Constituția României și ale art. 1 din Protocolul 1 la CEDO.

Reclamantul a mai învederat că procedura de transfer în proprietatea publică a unei suprafețe de teren afectate de o servitute de utilitate publică este una incertă, fără termene concrete, care lasă loc abuzurilor din partea autorității publice în favoarea căreia se face transferul iar Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, (RLUz) prevede la art. 25 alin. 4 că suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea autorizației de construire.

Mai mult, pentru fiecare destinație zonală, respectiv unitate teritorială de referință, (UTR) RLU prevede în reglementarea indicilor POT și CUT că în cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea autorizației de construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT/CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Reclamantul a mai menționat că în măsura în care parcela în discuție era parțial grevată de o servitute de utilitate publică înființată prin Planul Urbanistic General, autoritatea publică avea obligația de a face demersurile legale în vederea achiziționării/expropierii terenului în discuție, așa cum o impune legea.

Reclamantul a mai arătat că în speță este vorba de excesul de putere al autorităților publice și de încălcarea principiului proporționalității, având în vedere că pârâții i-au limitat dreptul de proprietate privată și nici nu pot preciza momentul sau modul în care se va reglementa situația, iar despre dreptul de dispoziție juridică apreciază că nu poate fi vorba în condițiile în care terenul este practic necomercializabil la acest moment.

Reclamantul a mai susținut că deși terenul este golit de funcțiunea economică prin atitudinea pasiv-culpabilă a autorităților locale pentru o perioadă nedeterminată, nu se pune nici problema exproprierii cu despăgubire prealabilă pentru a achiziționa excesul unui teren

stradal, dar nici a exproprierii terenului de către autorități iar Curtea Constituțională a stabilit prin mai multe hotărâri că proporționalitatea este un principiu constituțional.

Principiul constituțional al proporționalității are ca finalitate controlul și limitarea puterii discreționare a autorităților publice și respectiv, garantarea drepturilor și libertăților fundamentale în situațiile în care exercițiul lor ar putea fi condiționat sau restrâns.

Astfel, dreptul de a construi pe terenul în cauză este lăsat pe o perioadă nedeterminată de timp din politica autorității administrației publice locale, care nu a făcut o decizie până în prezent și nici nu se întrevede că ar avea în plan o astfel de idee cu referire la stabilirea unui drept de trecere a terenurilor afectate de utilități publice.

Reclamantul a mai arătat că această situație de incertitudine autorizării de către cei însărcinați autorităților publice riscă să devină perpetuă și astfel se ajunge la situarea și apoi în golirea de conținut a substanței dreptului de proprietate.

În drept, a invocat prevederile art. 194 și urm. C.proc.civ., art. 8 și urm. din Legea nr. 554/2004 și textele de lege la care s-a făcut referire în prezenta acțiune.

În probațiune, au fost depuse înscrisuri.

Cererea a fost legal timbrată. f. 38 vol. I

Prin note scrise, pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca și U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, au solicitat respingerea acțiunii, arătând că Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integral, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației. Întrucât lucrările de lărgire a străzilor, deschiderea de străzi noi sau prelungirea unor străzi existente sunt considerate obiective de utilitate publică, conform ordinului MLPAT nr.31N/2000, suprafețele de teren necesare pentru realizarea acestor măsuri vor trece în domeniul public.

Pârâții au mai arătat că potrivit PUG 2014, momentul trecerii acestor suprafețe în domeniul public se realizează fie înainte de emiterea Autorizației de Construire (conf. art. 28 alin. (4) din partea a II-a a Regulamentului Local de Urbanism), fie în momentul în care municipalitatea dezinvestește inerțiunea declanșând procedura de expropriere.

De asemenea, au învederat că în zonele de extindere ale orașului, cum este și cazul străzii Antoniu Gaudi, există opțiuni din partea populației pentru construire, deși calitatea vieții nu atinge nivelul celui prin politicile comunitare europene la care România se raliază și că lărgirea străzii Antoniu Gaudi reglementată prin PUG are în vedere introducerea de piste pentru bicicliști, parcări de-a lungul străzii, plantații în aliniament. Dacă se dorește dezvoltarea proporțională integral de dezvoltare a Municipiului, prin construire în zone care nu sunt prioritare în momentul de față, proprietarii de terenuri au posibilitatea să construiască în condițiile menționate în al. 4 al art. 28 din partea a II-a a Regulamentului.

În cazul în care nu se face aplicarea art. 28^alin. (4) din RLU, emiterea autorizației de construire se poate face doar la momentul transferului terenului în domeniul public în vederea realizării străzii Antoniu Gaudi în dimensiunile reglementate prin PUG.

Totodată, au susținut că prin adresa nr. 25292/43/13 din 07.02.2016, s-a comunicat reclamantului că suprafața de teren dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF nr 318266, asigură profilul servituții de utilitate publică instituită prin PUG, str. Antoniu Gaudi profil UL: 16 m și că parcela reclamantului nu fost supusă într-un studiu de urbanism de tip PUZ aprobat anterior PUG, în consecință nu a fost necesară emiterea Avizului Arhitectului Șef pentru realizarea locuinței a acestuia, prevăzut-de art. 31 alin. (7) din RLU astfel cum a fost modificat prin HCL nr. 118/2015

Pârâții au considerat că adresa emisă de Direcția Urbanism are rol de confirmare a dezmembrării corecte, fiind suficientă pentru a intăți transferul acestei în proprietate publică, conform alin. 4 al art. 28 din partea a II-a a Regulamentului Local de Urbanism - Dispoziții generale și că în documentația prezentată de către reclamant în vederea obținerii autorizației de construire, înregistrată la cererea nr. 384324/326 ianuarie 2016, profilul transversal al străzii Antoniu Gaudi era de 12 m față de 16 m cât este reglementat prin PUG.

Având în vedere interdicția de construire fără respectarea servituții de utilitate publică pentru trama stradală în baza art. 28 alin. (4) din RLU și faptul că la data depunerii documentației nu era realizată dezmembrarea terenului ocupat efectiv emiterii autorizației de construire, respectiv transferul în domeniul public, refuzul autorității publice locale de emitere a autorizației de construire nu este unul nejustificat.

Pârâții au mai arătat că potrivit art. 7 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, documentația tehnică - D.T. se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, al avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

În ceea ce privește strada Antoniu Gaudi, pârâții au menționat că municipalitatea nu a declanșat până la acest moment procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, aceasta putând fi desfășurată doar cu respectarea cadrului juridic reglementat prin Legea nr. 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local iar parcurgerea unei asemenea proceduri implică realizarea etapelor prevăzute de legea menționate în art. 4 din Legea nr. 255/2010, cu implicarea mai multor autorități sau instituții publice. De asemenea, raportat la dispozițiile art. 5 din Legea nr. 255/2010, expropierea nu poate viza doar un teren, așa cum se solicită de către reclamant prin petitul 2 al acțiunii, demersurile legale necesar a fi efectuate vizând întregul coridor.

Pârâții au invocat și incidența dispozițiilor art. 46 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, respectiv anexa 2 la această lege, menționând că în contextul reglementărilor din Legea nr. 350/2001 și a celor din Legea nr. 33/1994, respectiv Legea nr. 255/2010, instituirea servituții de utilitate publică prin documentația de urbanism PUG s-a făcut în exercitarea competențelor și în limitele atribuțiilor autorității publice locale, în corelare cu strategia de dezvoltare a municipiului,

Pârâții au considerat că PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG care scot în evidență principalele tendințe ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp punctele de plecare pentru planificarea următoarei decade, iar în cadrul mecanismului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar pentru admiterea din punct de vedere spațial a municipiului Cluj-Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a valorului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele noi constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

Astfel, refuzul autorității publice locale de emitere a autorizației de construire fără respectarea servituții de utilitate publică pentru trama stradală, această fiind opozabilă cererii de autorizare din momentul aprobării și intrării în vigoare a PUG 2014, nu este unul nejustificat.

Aspecte procesuale:

Instanța a încuviințat și administrat pentru cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei, proba cu interogatoriul pârâților, f. 85 vol. I.

Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamantul a înregistrat la pârâți o documentație tehnică de autorizare a construcții unui imobil pe terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 28, înscris în CF nr. 318265 Cluj-Napoca, nr. cad.318265. Prin Certificatul de Urbanism nr. 2105/20.05.2015 s-a prevăzut cu restricție existența unei servituți de utilitate publică asupra terenului supus autorizării. Servitutea de utilitate publică este instituită prin PUG și vizează lărgirea profilului străzii la zonă la 16 m.

Reclamantul a solicitat autorității pârâte detalii privind procedura de transfer a proprietății și condițiile de despăgubire și a menționat că o dezmembrat porțiunea de teren afectată de servitutea de utilitate publică, în anticiparea unei vânzări către municipalitate sau a unei exproprieri pentru utilitate publică.

Prin adresa nr. 425177/43/16.11.205 primăria îşi comunică că în vederea respectării HCT nr. 118/2015, art. 31 alin. 7 trebuie emis un aviz de către Arhitectul Şef, iar situaţia din privire la servitutea de utilitate publică aflată în zonă se va reglementa.

Prin adresa nr. 425177/43/2015, s-a comunicat reclamantului imposibilitatea de eliberare a AC deoarece în certificatul de urbanism este impusă o servitute de utilitate publică pentru traseul străzilă profil tip III E – 16 m, având în vedere că profilul străzii este de 12 m, iar pentru acest reclamantul trebuie să transfere dreptul de proprietate asupra unei suprafeţe din terenul proprietate privată în favoarea Mun. Cluj-Napoca.

Faţă de refuzul emiterii autorizaţiei de construire, reclamantul a înregistrat prezenta acţiune şi a apreciat că în speţă, refuzul autorităţii pârâte de a aproba documentaţia solicitată de reclamant şi de a emite autorizaţia de construire reprezintă un refuz nejustificat, conform dispoziţiilor art. 2 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 şi că instituirea unei servituţi de utilitate publică reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, care trebuie să urmeze procedurile constituționale şi legale privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Pârâtă s-au apărat susţinând că refuzul autorităţii publice locale de emitere a autorizaţiei de construire are la bază interdicţia de construire fără respectarea servituţii de utilitate publică pentru traseu străzală în baza art. 25 alin. 4 RLU.

În drept, în ce privește *refuzul nejustificat de a soluționa o cerere presupune în accepțiunea art. 2 lit. i) exprimarea explicită, cu ocazia ei, a voinței de a nu rezolva cererea*.

Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ în art. 1 prevede că orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Persoană vătămată este orice persoană fizică, *titulara a unor drepturi subiective sau interese legitime persoane vătămate prin acte administrative*. Autoritate publică este orice organ de stat sau al unităţilor administrativ-teritoriale care soţionează, în regim de putere publică, pentru satisfacerea unui interes public.

Potrivit art. 8 din Legea nr. 554/2004 se poate adresa instanţei de contencios administrativ şi cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluţionarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluţionare a unei cereri, precum şi prin refuzul de efectuare a unei anumite operaţiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim. Exerciţiul de putere regrezintă exercitarea dreptului de apreciere al autorităţilor publice prin încadrarea limitelor competenţei prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor – *art.2 lit. n din L.554/2004*.

În consecinţă, un răspuns nefavorabil sau care nu corespunde aşteptărilor petiţionarului nu poate fi calificat drept răspuns nejustificat de rezolvare a cererii, în orice condiţii, ci numai dacă din probele cauzei rezultă că puterea discreţionară a autorităţii publice a fost exercitată abuziv sau disproporţional contrar scopului legii.

În cauză, instanţa apreciază că refuzul pârâtei de a emite autorizaţia de construire este unul nejustificat, pentru următoarele considerente:

Transferul terenurilor grevate de servitute publică în domeniul public se poate realiza de către de emitere AC, conform art. 25 alin. 4 RLU aferent PUG 2014. Fie în momentul în care autoritatea publică demonstrează faptul există declanşând procedura de expropriere.

Art. 25 alin. 4 pentru a II-a RLU prevede că suprafeţele de teren grevate prin documentaţiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică imediat de emiterea AC.

Astfel cum a reţinut prin răspunsul la interogatoriu pârâta, transferul poate fi realizat în 2 modalităţi: achiziţionarea sau exproprierea terenului de către autoritatea publică solicitată de reclamant pentru calculul PUZ-CUT-ul şi nu efectiv rămasă în proprietate privată, sau trecerea terenului cu titlu gratuit în cotenta proprietarului.

Prin refuzul soluționării cererii se condiționează practic autorizarea de construire de transferul unei suprafețe de teren spre a fi afectată unei servituți de utilitate publică.

În speță, reclamantul a procedat atât la dezmembrarea terenului, precum şi la obținerea avizului Arhitectului Şef. Avizul Arhitectului Şef nr. 25202/43/02.02.2016 care confirmă că parcela dezmembrată cu nr. cadastral 318266 corespunde cu prevederile PUG, asigurându-se profilul tip III E= 16 m.

Deşi s-au solicitat lămuriri cu privire la procedura legală de transfer a terenului şi modalitatea de acordare a contraprestaţiei, reclamantul nu a primit până în prezent un răspuns din partea pârâtului, deşi că la nivel procedural, în RLU al municipiului Cluj-Napoca se stipulează expres că în cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/ expropriată înainte de emiterea autorizației de construire, iar potrivit art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism, trebuia să transfere dreptul de proprietate asupra unei suprafețe din terenul proprietate privată în favoarea Mun. Cluj-Napoca.

Cu toate acestea, până în prezent autoritatea pârâtă nu a demarat procedura de declarare a utilității publice și de expropriere în baza Legii nr. 255/2010 și nici nu a făcut o ofertă de cumpărare directă a suprafeței afectate de utilitate publică.

Tribunalul apreciază, în consens cu reclamantul, că nu se poate considera că prin aprobarea PUG Municipiul Cluj-Napoca a declarat utilitatea publică a proiectului de lărgire a Str. Antonio Gaudi.

Din contră, PUG creează premisa de design, iar autoritatea publică locală are obligația legală de a demara și finaliza procedura instituită de Legea nr. 255/2010 în sensul declarării utilității publice cu consecința transferului/exproprierii terenului litigios și al despăgubirii reclamantului.

Chiar dacă autoritățile pârâte nu au declarat utilitatea publică a proiectului de lărgire a străzii, prevederile PUG sunt cerințe de legalitate, iar nu de oportunitate.

Tribunalul consideră condiția impusă reclamantului de către autorități ca fiind o **condiție pur potestativă** în favoarea autorității care are obligația de a emite autorizația de construire și se obligă expres a reglementa situația, iar caracterul pur potestativ este relevat de voința exclusivă de expropriator, atributi municipiului prin art. 2 alin. 2 din Legea nr. 255/2010 pentru lucrările de interes local.

Instituirea unei astfel de condiții, care depinde exclusiv de voința autorității, reprezintă un abuz și echivalează unui refuz nejustificat de a emite autorizația de construire care conduce la o serie de renunțări la dreptul de proprietate privată pentru putea obține autorizațiile de construire solicitate.

De asemenea, situația de incertitudine antrenată de acțiunea sau inacțiunea autorităților publice nu comportă o limită în timp, dreptul de a construi pe terenul în cauza este lăsat pe o perioadă nepreciată de timp din pricina autorității administrației publice locale, care nu a luat o decizie până în prezent și nici nu au indicat o posibilă soluție pentru stabilirea modelor de transfer a terenurilor afectate de utilități publice, ceea ce ar putea însemna chiar o golire de conținut a dreptului de proprietate. Răspunsul „se va soluționa" al autorității pârâte apare a fi mult prea vag și de neacceptat raportat la obligația instituită de lege și dreptul de proprietate susceptibil a fi afectat. Lipsa menționării unui termen legal și a unei sancțiuni pentru eventuala depășire nepermisă justifică refuzul pârâtei în demararea procedurii.

Așadar față de cele arătate reținând că în cauză refuzul este unul nejustificat, în baza art.312 C.pr.civ. coroborat cu art.20 din Legea nr.554/2004 va admite acțiunea reclamantului, *însă doar în parte*, și reținând că cerința din PUG privind lărgirea tramei stradale este un element de legalitate, o cerință care trebuie a fi respectată, va obliga pârâtul de rd. 2 la demararea și finalizarea procedurii de transfer / exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu plata unui preț și a unei juste și prealabile despăgubiri pentru terenul în suprafață de 87 mp din nr. cad. 309931 și 318266.

Conduita pârâtei prin care se prevalează în refuzul său de o cerință legală ce impune fie un transfer cu titlu oneros, fie la cererea proprietarului unul cu titlu gratuit, însă cu privire la

care rămâne în proprietate, comunităţii de fapt în mod voalat o formă de dezmembrare a proprietarului la o remuneraţie în terenul proprietarului şi în mod gratuit.

Prin urmare, tribunalul apreciază că condiţionarea autorizării construcţiei de transferarea unei suprafeţe de teren în domeniul public reprezintă un refuz nejustificat, concluzie confirmată de condiţia părţii în sensul lipsei unui temei derivat din partea acesteia pentru expropierea acestei suprafeţe în condiţii legale sau transferul cu titlu oneros.

De asemenea, reţine că jurisprudenţa CEDO - cauza *Luordo c. Turcia*, 15318/89 - confirmă că o măsură administrativă care îi îngrădeşte titularului dreptul de proprietate a exerciţiului liber al atributelor de folosinţă şi exploatare reprezintă o privare de proprietate şi o ingerinţă a art. 1 Protocolul 1 la CEDO. Serviciul de utilitate publică gratuită reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, ler instituirea acesteia poate avea loc doar în condiţiile art. 44 alin. 3 din Constituţia României şi ale art. 1 din Protocolul 1 la CEDO.

De altfel, în justificarea unui interes public, autorităţile au dreptul de a fireşte exerciţiul dreptului de proprietate privată, însă corelativ au obligaţia de a realiza un echilibru între cele două interese, cu obligaţia pentru autoritate de a depune diligenţele necesare astfel că ingerinţa interesului particularului să fie minimă, iar nu de a adopta o condiţie care să oblige particularul la a cede cu titlu gratuit parte din proprietatea sa privată.

Faţă de dispoziţiile art. 453 alin. 1 şi 2 Cpc.civ. , şi dovada cheltuielilor ocazionate de prezentul demers, va obliga pârâtii la plata în favoarea reclamantului a sumei de 100 lei, taxă judiciară de timbru, şi a sumei de 4800 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu avocaţial, achitat de către acesta prin factura fiscală 2010/23.05.2016 şi extras de cont.

Va lua act de faptul că părţile nu au solicitat cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂŞTE:

Admite în parte acţiunea formulată de reclamantul MATEIAŞ BOGDAN DUMITRU, cu domiciliul procesual ales în loc. Cluj-Napoca, str. Moţilor nr. 28, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâţii PRIMARUL MUN. CLUJ-NAPOCA, cu sediul în loc. Cluj-Napoca, str. Moţilor nr. 3 jud. Cluj, UAT Mun. Cluj-Napoca, prin primar, cu sediul în loc. Cluj-Napoca str. Moţilor nr. 5, jud. Cluj, şi pe cale de consecinţă.

Constată caracterul nejustificat al refuzului de a emite autorizaţia de construire pentru locuinţă având ca obiect construire locuinţă cuplată unifamilială D+P+Er, amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 29.

Obligă pârâtul de rd. 2 la demararea şi finalizarea procedurii de transfer cu privire pentru cauză de utilitate publică în condiţiile Legii nr. 255/2010, cu plata prealabilă a despăgubirii, pentru terenul în suprafaţă totală de 87 mp. cu nr. cad. 369931 şi 318266.

Obligă pârâţii la plata în favoarea reclamantei a sumei de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, taxă judiciară de timbru şi suma de 4800 lei, cu titlu de onorariu avocaţial.

Ia act că pârâţii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul Cluj - Secţia Mixtă de contencios administrativ şi fiscal, de către reclamant şi asigurător acestuia.

Pronunţată în şedinţa publică de azi, 29.03.2017.

PREŞEDINTE.
Carmen-Simona NOJA

GREFIER.
Ana-maria Tiss

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECŢIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ŞI FISCAL
Cod FCLI ECLI:ROCACLJ:2017.050.004940
Dosar nr. 1822/117/2016

DECIZIE CIVILĂ Nr. 4940/2017
Şedinţa publică de la 09 Noiembrie 2017
Instanţa constituită din:
PREŞEDINTE Anca-Mihaela Ion
Judecător Radu-Bareş Duşa
Judecător Iarina-Ioana Prelipceanu
Grefier Iulia Traian Crişan

Pe rol soluţionarea recursului declarat de recurenţi PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA şi U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinţei civile nr. 1305/2017 din 29.03.2017 pronunţată în dosar nr. 1822/117/2016 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu intimat MATEAŞ BOGDAN DUMITRU, având ca obiect obligare emitere act administrativ emitere Autorizaţie construire.

Compunerea completului de judecată a fost întregită prin participarea doamnei judecător Iarina-Ioana Prelipceanu, conform procesului-verbal ataşat la dosar în temeiul Hotărârii de Colegiu al Curţii de Apel Cluj nr. 67 din data de 13.09.2017.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică se prezintă pentru intimatul MATEAŞ BOGDAN DUMITRU, reprezentant convenţional, avocat, Denisa Rago, cu împuternicire avocaţială depusă la dosarul cauzei, fila 39, lipsind recurenţii PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA şi U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă care învederează faptul că prezenta cauză se află în al treilea termen de judecată, stadiul procesual recurs în temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. şi art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei şi în lipsa părţilor de la dezbateri.

Cauza a fost repusă pe rol.

Curtea solicită părţii să precizeze dacă are cunoştinţă cu privire la faptul că s-a publicat în Monitorul Oficial al României Decizia 3504 din 18.11.2016 pronunţată în dosarul Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin decizia Curţii de Apel 1492 din data de 26.05.2017

Reprezentantul intimatului arată că are cunoştinţă de publicarea acestei hotărâri în Monitorul Oficial cu o zi înainte de acest termen sens în care depune extras care atestă acest fapt.

Curtea, în raport de cele învederate şi în prezentul recurs acordă cuvântul asupra fondului.

Reprezentantul intimatului arată că nici la momentul formulării recursului şi nici la momentul repunerii pe rol această sentinţă nu era publicată în Monitorul Oficial. Precizează că menţine poziţia procesuală şi concluziile formulate anterior de repunerea cauzei pe rol şi că având în vedere că obiectul prezentei acţiuni este constatarea unui refuz nejustificat de a soluţiona o cerere, respectiv de a emite autorizaţia de construire, consideră că hotărârea anterior invocată nu produce efecte în prezenta speţă. Decizia nr. 10 din 2015 spune că dispozitivele art. 23 se interpretează în sensul că hotărârea judecătorească prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ produce efecte şi în privinţa actelor administrativ individuale contestate sau care sunt în curs de soluţionare. Din punctul său de vedere în speţă de faţă nu există un act administrativ contestat cu se solicită constatarea existenţei unui refuz nejustificat de a soluţiona o cerere astfel încât această Decizie nu este aplicabilă litigiului. Arată că în măsura în care printr-un paralelism cu regimul actelor administrative această măsură se aplică şi referitor la sentinţa prin care s-a anulat şi s-a eliminat din Regulamentul de Urbanism art. 23 al. 1,3 şi 4 consideră că la acest moment există un refuz nejustificat de a soluţiona o cerere, respectiv de a se emite autorizaţia de construire întrucât argumentele pe care îşi întemeiau apărările recurenţii, existenţa acestui aviciul care condiţiona emiterea autorizaţiei de transferul în proprietatea publică a municipiului a terenului afectat de servitutea publică nu mai există în prezent. Susţine că există un

refuz nejustificat întrucât apărările pe care se sprijineau recurenții și anulării pe care își întemeiau argumentele nu mai există la acest moment. Această consultare și prima parte din soluția pronunțată, instanța de fond constatând eronat că există un refuz nejustificat de a soluționa cererea, este una nanmală. Precizează că condiționarea era una pur potestativă și ea depindea de parte pe care o reprezintă în ce măsură aceasta îndeplinea condițiile cerute, în prezent acele condiții nu mai există fiind evident că este vorba despre un refuz nejustificat de a soluționa o cerere.

În eventualitatea publicării în Monitorul Oficial al României a acestei hotărâri apreciază că remediul casării ar fi o casare parțială ar hotărârii atacate și admiterea primului petit, respectiv a petitului prin care s-a solicitat obligarea părților adverse la emiterea autorizațiilor de construire. O soluție prin care s-ar respinge în tot acțiunea raportat la faptul că s-a publicat și această sentință care reglementează la nivel general faptul că există un refuz nejustificat și că refuzul de a se elibera autorizația pe acele articole nu poate fi reținută deoarece aceste texte nu mai există.

Pentru toate aceste considerente apreciază că soluția corectă ar fi cea prin care se admite pentru din cererea de chemare în judecată privind obligarea recurenților-părți la obligarea la emiterea autorizației de construire.

Curtea, în temeiul art. 394 C. proc. Civ., având în vedere actele existente la dosar și poziția procesuală susținută de reprezentanta intimatul în ședință publică, declară închise dezbaterile judiciare și reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Recurenții Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca au declarat recurs împotriva sentinței civile nr. 1705/2017 din 29.05.2017 pronunțată în dosar nr. 1822/117/2016, solicitând casarea sentinței și respingerea acțiunii ca nefondată.

Recurenții invocă motivul de casare prevăzut de art.488 pct.6 și 8 C.pr.civ. arătând pe de o parte că hotărârea conține motive contradictorii, iar pe de altă parte că reclamanții nu au îndeplinit procedura pentru emiterea autorizației de construire în vederea aplicării prevederilor planului urbanistic zonal, iar cerința din planul urbanistic general cu privire la lățimea străzii Gaudi este o cerință legală care trebuie respectată.

Recurenții susțin că refuzul de emitere a autorizației de construire a fost întemeiat pe prev.art.25 din Regulamentul local de urbanism care prevede că suprafețele de teren grevate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietatea publică înainte de emiterea autorizației de construire fiind astfel instituită o interdicție absolută de construire pe terenurile afectate. Servitutea presupune o limitare administrativă a dreptului de proprietate dictată în considerarea interesului public și întrucât lucrările de lărgire a arterelor, deschiderea de străzi noi sau prelungirea unor străzi existente sunt considerate obiective de utilitate publică, suprafețele de teren necesare pentru realizarea acestor măsuri vor trece în domeniul public.

Se mai arată că reclamantul inițial a procedat la dezmembrarea parcelei afectate de servitute doar ulterior refuzului autorității de emitere autorizației de construire.

Prin urmare, cerința din PUG privind lățimea străzilor este un element de legalitate, o cerință ce trebuie respectată în mod obligatoriu.

Intimatul Mateoș Bogdan Dumitru a depus întâmpinare solicitând respingerea recursului și menținerea sentinței ca obligarea recurentului la plata cheltuielilor de judecată în recurs.

Intimatul arată că autorizarea părâtă nu a răspuns solicitărilor reclamantului având în vedere că situația servituții de utilitate publică nu a fost reglementată și nu a decurs modalitatea de transferare a terenului în proprietatea publică. Conform încorporărilor, Consiliul Local Cluj-Napoca a adoptat în anul 2016 un număr de 172 de hotărâri privind aprobarea preluării în proprietate publică a unor imobile afectate de servitutea de utilitate publică, imobile dintre care cu privire la care s-a emis la mod gratuit în dreptul de proprietate. Cu toate că instanța de fond a reținut că servitutea de utilitate publică este obligatorie a arătat că trebuie respectat dreptul de proprietate a celor afectați de servitute.

Asupra recursului, Curtea de Apel va reține următoarele:

Recursul părților pune în discuție întinderea și modalitatea de aplicare a acelor normative referitoare la servitutea de utilitate publică definită în anexa 2 a Legii 350/2001 precum și aplicarea art.25 din Regulamentul local de urbanism considerându-că momentul trecerii suprafeței de teren afectate de o servitute de utilitate publică în domeniul public în acest caz se realizează fie înainte de emiterea autorizației de construire fie în momentul în care municipalitatea va declanșa procedura de expropriere.

Astfel, din momentul de recurs rezultă că din moment ce parcurgerea unei proceduri de expropriere ar implica mai multe etape de realizare și urmează a vătra mai multe imobile, practic reclamanții aveau obligația de dezmembrare a parcelei și de a deține această suprafață de teren în proprietatea publică a municipiului.

În ceea ce privește dezmembrarea parcelei afectate de servitute această așa cum a reținut instanța de fond a fost realizată înainte comunicării refuzului de emitere a autorizației de construire. Prin urmare, această critică este neîntemeiată.

Referitor la trecerea bunurilor a proprietății asupra terenului afectat de servitutea de utilitate publică din proprietatea privată în proprietatea publică a municipiului, această susținere este nu doar nelegală, ci este contrară de Constituția României.

Astfel, conform art.44 din Constituția României, dreptul de proprietate este garantat de Statul Român, iar această prevedere constituțională este întărită și de art.1 al Protocolului nr.1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Toate prevederile constituționale și legale sunt în sensul de a respecta proprietatea privată, iar în cazul în care este interes pentru interesul public ca aceasta să treacă în proprietatea publică în proprietatea privată a unei persoane, aceasta se realizează doar pe calea exproprierii sau în cazul în care proprietarul este de acord prin cumpărarea bunului imobil.

Instanța de fond a reținut că servitutea de utilitate publică prevăzută prin PUG este un element de legalitate dar care nu poate fi apreciat ca o declarație de utilitate publică a proiectului de lărgire a străzii Antonio Gaudi. Caracterul nejustificat a refuzului de emitere a autorizației de construire rezidă tocmai din condiția pur potestativă impusă reclamanților. Fără ca autoritatea să reglementeze juridic situația afectării dreptului de proprietate. Așadar hotărârea întrunește elementele prevăzute de art.425 alin.1 lit.b C.pr.civ. rezultând argumentele care susțin soluția pronunțată, așa încât motivul de casare prevăzut de art.488 pct.6 C.pr.civ., nu este incident.

Recurenții susțin că nu poate fi interpretat refuzul emiterii autorizației de construire și de demarare a procedurii de expropriere ca un exces de putere întrucât s-a respectat un act normativ, însă procedează la o interpretare greșită și trunchiată a textului de lege incident, respectiv art.3 alin.1 lit.a din Legea 554/2004.

Acest text legal definește excesul de putere ca fiind acea apreciere făcută sau prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege, situație în care nu ne regăsim deoarece Primarul municipiului Cluj-Napoca este autoritatea publică competentă să emită autorizația de construire conform Legii 50/1991, fie acea apreciere prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor. Or, este evident că drepturile și libertățile fundamentale sunt cele garantate de Constituția României și printre ele se află și garantarea dreptului de proprietate privată.

Această modalitate de interpretare a acelor normative făcută de recurenți este arbitrară și dacă o raportăm la legislația comunistă anterioară unde se proceda la expropriere și se dădea un preț pentru imobilul expropriat, chiar dacă unul modic.

Curtea consideră că afectarea dreptului de proprietate de către o servitute publică stabilită prin o documentație de urbanism, documentație aprobată prin act administrativ individual cu o forță evident inferioară prevederilor constituționale și legale respectiv art.44 din Constituția României, art.617, 625 din C.civ. și condiționarea emiterii unei autorizații de construire de transferul gratuit al suprafeței afectate de utilitatea publică în favoarea municipiului aprobării elemente în măsură să încalce statul de drept și să limiteze drepturile cetățenilor.

Prevederile Legilor 50/1991 și Legii 350/2001 conform cărora se stabilește procedura de emitere a actelor de urbanism și autorizației de construire nu dau dreptul părârului Primarul municipiului Cluj-Napoca să încalce un drept recunoscut de Constituția României.

Cerințele din planul urbanistic general privind lățimea străzilor trebuie corelate cu celelalte prevederi legale astfel încât să se ajungă la o expropriere silită fără despăgubire a unui

supuse de lege doar pentru că în bugetul unităţii administrativ teritoriale nu există sume cu această destinaţie.

Având în vedere aceste aspecte, în baza art. 148 coroborat cu art. 146 din Codul de procedură civilă, Curtea va respinge recursurile şi va menţine în totalitate soluţia atacată.

În baza art.451 Cpr.civ., va obliga recurenţii să plătească intimatului Mateaş Bogdan Dumitru suma de 4000 lei cheltuieli de judecată în recurs.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursul declarat de PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA şi UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR având CIF 4305857 şi cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Str. Moţilor nr. 1-3, jud. Cluj, împotriva sentinţei civile nr. 1705 din 22.06.2017 pronunţată în dosarul nr. 18221172016 al Tribunalului Cluj pe care o menţine în întregime.

Obligă recurenţii să plătească intimatului MATEAŞ BOGDAN DUMITRU, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 5, apartament 10 şi cu domiciliul procesual ales la SCA Rojanski&Partners, în mun. Cluj-Napoca, str. Moţilor nr. 28, jud. Cluj, având identificare cu CNP 1820328231357, suma de 4 000 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă şi executorie.

Pronunţată în şedinţă publică, azi, data de mai sus.

PREŞEDINTE — JUDECĂTORI — JUDECĂTORI

GREFIER
ILIA TRAIAN CRIŞAN

4

ROMÂNIA
Judeţul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 183223 din 20.03.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2165 din 20.03.2015

în scopul: construire casa unifamiliala , imprejmuire , racorduri , bransamente si amenajari exterioare.

Ca urmare a Cererii adresate de **MATEAS BOGDAN** , cu domiciliul în judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 5 , ap.10 , telefon/fax 0364807530 , e-mail _____, înregistrată la nr. 183223 din 16.03.2015.

Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în judeţul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Antonio Gaudi f.n. , număr C.F. 309930 , 309931 , număr cadastral 309930 , 309931 sau identificat prin plan de încadrare în zonă şi plan de situaţie.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca", aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII
Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în RLU - Cap. 2 - Teranuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.
Servituţi de utilitate publică:
Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă" - profil tipic - tip).
În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală - fanete .

Destinaţia zonei: Locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban

CARACTERUL ZONEI:
Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m şi suprafaţa de 450 - 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenţa arhitecturii naţional romantice şi a stilului internaţional).

Subzone:
S_Et - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et
S_Is - Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

CONDIŢIONĂRI PRIMARE
Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

1

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
(a)Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Aceasta va include minimum un eventual.
(b)Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servitățile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE
Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, șoproane, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să prezinte un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în spații de proprietari, cu următoarele condiții:
(a)să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b)suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
(c)să implice maximum 5 persoane
(d)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
(e)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(f)pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g)pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
(a)să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(a)suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
(b)să implice maximum 5 persoane
(c)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
(d)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
(e)pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
(a)să nu includă alimentație publică;
(b)să se obțină acordul vecinilor
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
(a)să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
(b)să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
(c)pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 269/2003.

5 REGIMUL TEHNIC

UTR=Lău, S = 700 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.
Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
POT maxim = 25%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1,40 m).

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este permisă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a)să aibă front la stradă
(b)lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
(c)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e)să aibă formă regulată
Prin excepție, în cazul parcelelor în înțelesul urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.
Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.
Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:
(a)în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m.
În cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
(b)în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă de 3 m.
Prin excepţie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:
(a)în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m.
(b)clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă de 3 m.
Prin excepţie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.
Pentru toate situaţiile:
(a)clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.
(b)garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
(c)garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
(d)toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia edificiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (foişoare / pavilioane, depozite pentru cealte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Art. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:
(a)minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b)minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
(a)minimum două locuri de parcare
Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.
Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:
(a)să nu includă alimentaţie publică;
(b)să se obţină acordul vecinilor
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:
(a)minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

Art. 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,85 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.
Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - ţiglă ceramică sau tablă lisă făţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (încadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor înglobа, de regulă, în concepţia generală.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în

împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Art. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă şi spaţiu public şi clădirile retrase de la aliniament (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

- În cazul în care proiectul nu va respecta reglementările de urbanism aprobate, se vor elabora studii de specialitate conform Legii 350/2001 modificată şi actualizată.
- Se va prelua profilul de drum din PUZ.PUD Tarlea si asbeciatii aprobat cu HCL nr.284/2006.

NOTĂ:

1. Se vor respecta H.G. nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 50/1991 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordinul 839/2009 actualizat, OUG nr. 114/2007, Codul civil şi toate legile, normativele şi hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului şi construirea în zonă.

2. Anexele si planşele amintite în prezentul regulament se pot vizualiza pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro la secţiunea "Informaţii publice" – "Urbanism"

4. În vederea autorizării, va fi prezentată dezmembrarea topo pentru regularizarea traseelor şi înscrierea cu titlu de drums suprafeţelor respective de teren, iar împrejmuirile se vor realiza cu respectarea profilelor aprobate.

5. Fundaţia porţilor şi a împrejmuirii se va executa excentric, numai pe terenul proprietate, fără afectarea domeniului public sau privat.

6. D.T.A.C. se va întocmi, semna, verifica şi aviza conform legislaţiei în vigoare.

7. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnături, ştampile şi tabelul cu indicatori, în original.

Tabelul cu indicatori va conţine şi modul de calcul al POT şi CUT, conform Legii nr. 350/2001 actualizată.

8. Avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original şi în copie.

9. Se va respecta Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei conform Anexei 1 la avizul CTATU nr. 5943/2006 aprobat cu H.C.L.nr.539/2006 .

10. Înainte depunerii documentaţiei pentru obţinerea Autorizaţiei de construire se va reglementa adresa administrativa pentru imobilul studiat.

11. In conformitate cu HCL nr.350/26.08.2008 în vederea emiterii autorizaţiei de construire pentru amplasamentele care impun regularizarea sau trasarea de circulaţii se va întocmi un proces verbal de lucrari in teren, însoţit de documentaţia foto, cu marcarea limite) terenului alocat pentru regularizarea sau trasarea circulatiilor , fata de terenul ramas pentru construire in prezenta reprezentanţilor Primariei, a beneficiarului, a prefectanatului si a specialistului topometrist care a întocmit documentaţia de dezmembrare a suprafetelor susmentionate. Totodata se va stabili cota +0,00 ce va fi luata in considerare ca referinta pentru cotele de nivel ale cladirii si ale terenului amenajat. Procesul verbal va fi anexat la avizele si acordurile in baza carora se emite autorizaţia de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul construire casa unifamiliala , împrejmuire , racorduri , bransamente si amenajari exterioare.(vezi nota)

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare

şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

6. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA

CALEA DOROBANŢILOR, NR.99, BL. 98

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism iar pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CERREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a)certificatul de urbanism;

b)dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copii legalizate);

c)documentaţia tehnică — D.T., după caz:

X D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

Xalimentare cu apa — Xgaze naturale

Xcanalizare — telefonizare

Xalimentare cu energie electrică — Xsalubritate

alimentare cu energie termică — transport urban

Alte avize/acorduri:

- Primarie - Direcţia tehnica - Serviciul siguranţei circulaţiei urbane si retele edilitare
-

PENTRU RACORDURI SI BRANSAMENTE:

- Avize de amplasament S.C. Electrica S.A., S.C. Compania de Apa Somes S.A., E.ON Gaz,
- Primarie - Directia Tehnica - Serviciul siguranta circulatiei urbane si retele edilitare si Serviciul administrare cai publice
- Aviz tehnic EON GAZ si solutia de acces
- Acord coproprietari conducta - de este cazul
- Aviz de principiu Compania de Apa Somes SA

- Reglementarea juridica si acordul coproprietarilor terenurilor afectate de lucrari(daca este cazul)

6.2) avize si acorduri privind:

asistenta la incendiu protectia civila Xsanatatea populatiei

6.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acesteia:

6.4) studii de specialitate:

- documentatie topografica insotita de procesul verbal pentru scopul solicitat
- studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f)dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale unor încasarilor taxe (copii):

- pentru autorizatia de construire
- pentru foraje geo
- pentru organizare santier
- pentru întocmirea arhitecturii
- pentru transport maloz - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din construcții și demolări (Ordin nr. 119/2007 - M.O. Nr 550/2007)

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

Primar
Emil BOC

Secretar,
Aurora Rosca

Arhitect-șef,
Ligia Sabătirna

Director executiv,
Corina Cătană

Achitat taxa de: 12 lei, conform Chitanței nr 5035459 din 16.03.2015

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

Întocmit,
Sanda Spiridon

Întocmit,
C. Magiaroan

8

ANEXA NR. 3 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

NEOCONSULT

Suntem o companie de profesioniști în evaluare

- membru corporativ al **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** (ANEVAR)
- lucrările efectuate sunt în conformitate cu etica și standardele ANEVAR care sunt compatibile cu **Standardele Internaționale de Evaluare** (IVS)
- domenii de expertiză:
  - evaluarea proprietăților imobiliare
  - evaluarea echipamentelor
  - evaluarea afacerilor

NEOCONSULT

Echipa

35 **35 de evaluatori** autorizați cu experiență

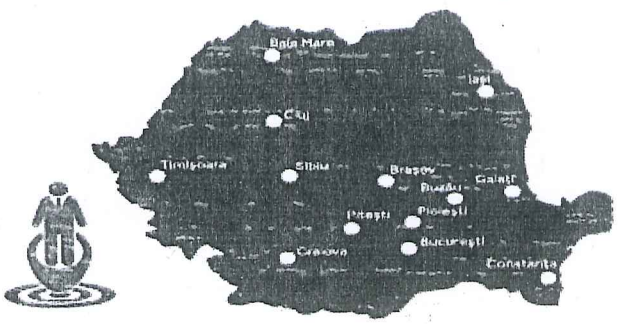
6 membri acreditați **ANEVAR**

RICS 2 membri **Royal Institution of Chartered Surveyors**

NEOCONSULT

Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești



* Fiecare dintre aceste birouri sunt centre regionale ce acoperă activitățile imobile

NEOCONSULT

Servicii oferite

- Evaluare de companii
- Combinări de întreprinderi (M&A)
- Evaluare de proprietăți imobiliare (industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și terenuri) pentru diverse scopuri (garantare, raportare financiară, vânzare-cumpărare etc.)
- Servicii de certificare și audit energetic
- Evaluare de echipamente inclusiv evaluarea stocurilor
- Servicii de monitorizare proiecte imobiliare
- Evaluare de active imateriale
- Teste de deprecierea activelor pentru scopuri de raportare financiară
- Întocmire planuri de afaceri
- Întocmire studii de fezabilitate
- Întocmire studii de piață și protecția cererii pentru diverși
- Întocmire acte în vederea accesării de finanțări nerambursabile

Puteți accesa oricând detalii despre fiecare serviciu oferit pe site-ul **www.neoconsult.ro**

Suport logistic

Comunicarea între locațiile companiei se face prin intermediul unei rețele de date private ce permite o comunicare rapidă, eficientă și sigură astfel încât să asigurăm o operativitate maximă pentru clienții și beneficiarii noștri

Toate locațiile dispun de :

- suport IT adecvat (internet, calculatoare, soft-uri cu licențe, imprimante alb - negru și color, scannere).
- program național unic pentru înregistrare, verificare și stocare rapoarte și documente pe serverul propriu al companiei;
- aparate suport în activitatea de evaluare și redare a rapoartelor: aparate foto, instrumente de măsurare, aparate de legat documente etc.
- mijloace de transport (autoturisme).

Contact

Baia Mare	Ioan Bercu tel. 0786.130.640	**Craiova**	Carmen Nazalia tel. 0786.130.635
Braşov	Ovidiu Vancea tel. 0786.130.643	**Galaţi**	Dan Vinceanu tel. 0786.130.655
Buzău	Sorin Putere tel. 0786.203.482	**Iaşi**	Sebastian Ciocoiu tel. 0722.107.000
Bucureşti	Cristian Nistea tel. 0731.249.683 Marian Chirilă tel. 0769.502.512	**Piteşti**	Marian Chirilă tel. 0769.502.512
		Ploieşti	Bogdan Dobrogeanu tel. 0766.642.643
Cluj-Napoca	Marius Şuşană tel. 0786.130.650	**Sibiu**	Gunter Leutschaft tel. 0786.130.651
Constanţa	Cristina Vasilu tel. 0760.608.018	**Timişoara**	Petru Vlad tel. 0786.130.632

NEOCONSULT
VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan situat pe str.Antonio Gaudi nr.29, mun. Cluj-Napoca (CF 318266)

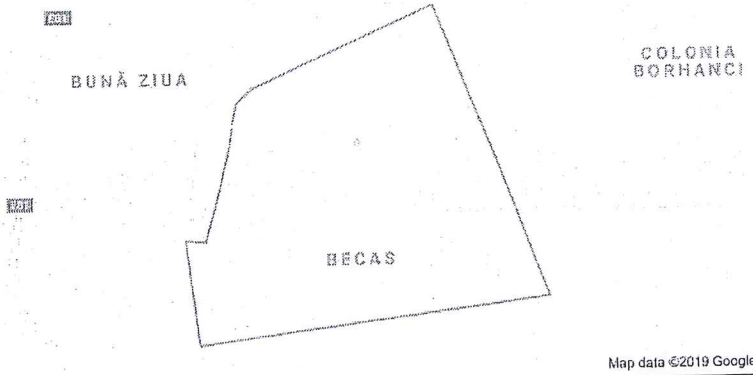
ROMÂNIA
JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

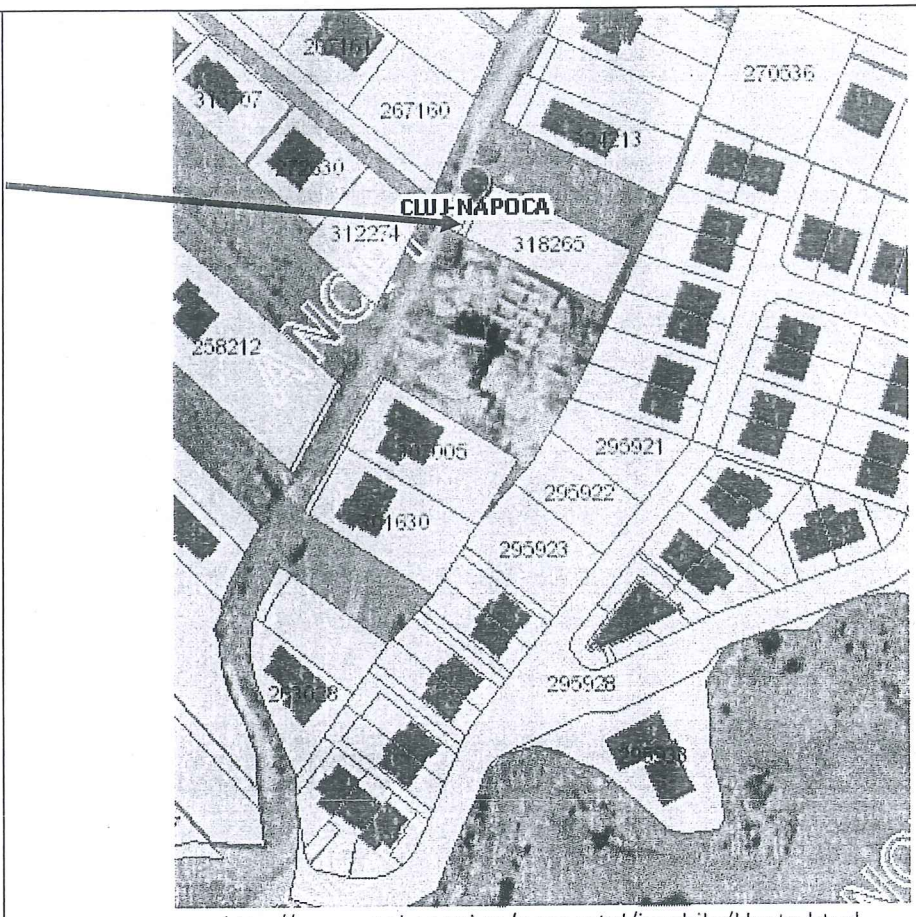
Februarie 2020

Nr. raport NCV: 1006 / 26.02.2020

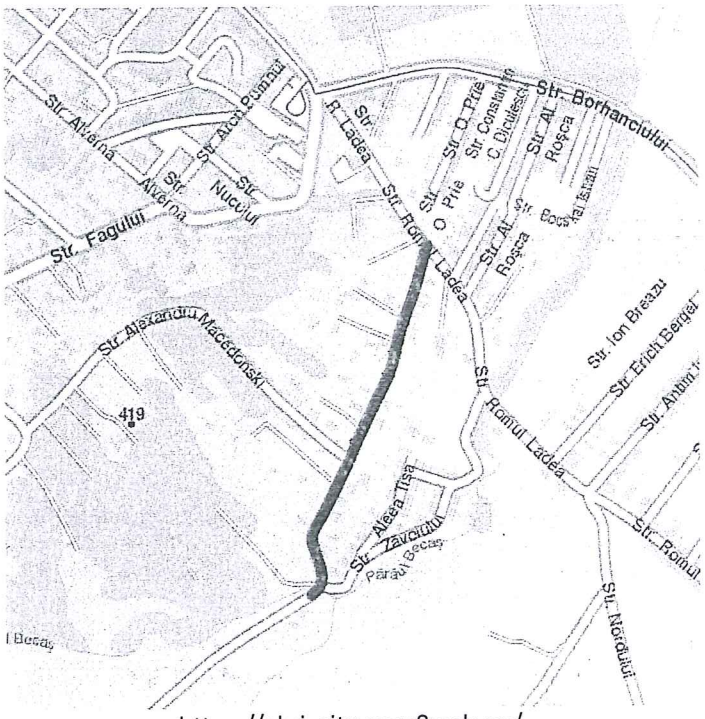
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitantului/ beneficiarului/ destinatarului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Proprietari	**Mateaș Bogdan și Mateaș Mihaela**
Data evaluării	25.02.2020
Legislație	Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare: -Art.26 din Legea 33/1994, care definește "valoarea de despăgubire, ca fiind valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite". -Legea nr.255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes local, județean și național. -Normă metodologică de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Tipul proprietății	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Conform extras CF: loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Descriere juridică	Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren cu destinația de drum-teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG, în suprafață de 29 mp, conform extrasului CF 318266 eliberat la data de 28.11.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).
Destinația zonei	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform certificatului de urbanism nr.2105 din 20.05.2015.
Regimul juridic	Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.
Caracterul zonei. Utilizarea preconizată a amplasamentului	Folosință actuală: fâneață Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică a fost dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.
Cea mai buna utilizare	Arteră de circulație.
Descrierea zonei și a amplasamentului	Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul "Colonia Becaș", pe strada Antonio Gaudi nr.29. Colonia Becas este amplasata în sud-estul cartierului Buna Ziua, sudul cartierelor Andrei Muresanu si Gheorgheni si vestul coloniei Borhanci. Zona este caracterizata de locuinte de tip rezidential individuale (case, vile) cu regim de inaltime P sau P+1E. Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii verzi amenajate). Zona se află într-o dezvoltare tot mai accentuată. Deși în clipa de față are o populație mică, se anticipează ca în următorii ani să se dezvolte foarte mult, la fel ca toată zona în care intră. Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform certificatului de urbanism nr.2105 din 20.05.2015. 



http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



https://cluj-city.map2web.eu/

Zona este o zonă rezidențială, zonă aflată în dezvoltare intensă.

Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ medie.
Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ medie.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică.
Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică a fost dezmembrată din

	parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.
Abordari în evaluare:	**Legea 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, cap.III, art.11, alin(8). Legea exproprierii, prin art.26, precizează, că evaluarea se face respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.** http://www.unnpr.ro/files/expertize2020/CNPCluj/studiu_de_piata_cluj.pdf

Valoare de despăgubire – suprafața de 29 mp : 406 lei, echivalent 84,54 euro. **La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă de despăgubire a proprietății subiect, teren cu destinație de drum de 29 mp.**	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,8024

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,8024 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MAA la nr. de telefon +40 786 130 650.

NEOCONSULT VALUATION

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, MAA
Evaluator acreditat ANEVAR EI
Evaluator autorizat ANEVAR EI,EPI

Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia; prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat", se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Evaluatorul care certifică prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare); la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru autorizat al ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII 3

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 9

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 9

1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI 9

1.3 SCOPUL EVALUĂRII 9

1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII. IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ. 10

1.5 TIPUL VALORII 10

1.6 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL 10

1.7 DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI 11

1.8 MONEDA RAPORTULUI 11

1.9 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 11

1.10 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 12

1.11 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 15

1.12 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2018 16

1.13 DESCRIEREA RAPORTULUI 17

2 PREZENTAREA DATELOR 17

2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 17

2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 18

2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT 19

2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE 22

2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE 22

3 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 23

3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 23

3.2 EVALUAREA TERENULUI 24

4 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 27

4.1 OPINIA EVALUATORULUI 27

5 ANEXE 28

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății.

Semnatarii acestui raport:

- sunt competenți să efectueze lucrarea și nu au primit asistență de la nicio altă persoană
- nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării
- pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială

Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Solicitanții prezentei lucrări și singurii utilizatori desemnați sunt: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. Raportul de evaluare nu este destinat pentru oricare alte terțe persoane fizice sau juridice, iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate decât pentru utilizatorii desemnați, menționați anterior și pentru scopul menționat în continuare.

1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în scopul estimării valorii juste de despăgubire, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică și va urma reglementările Legii nr.255/2010.

Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

1.4 Drepturi de proprietate evaluate. Identificarea activului supus evaluării. Identificarea juridică, cadastrală și faptică.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren cu destinația de drum în suprafață de 29 mp, conform extrasului CF nr. 318266 eliberat la data de 28.11.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorii autorizați Marius Șufană și Monika Iacob.

1.5 Tipul valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea de despăgubire (a proprietății imobiliare analizate) așa cum este ea definită în legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

1.6 Abordarea în evaluare și raționamentul

Misiunea de evaluare constă în determinarea valorii de despăgubire, așa cum este ea reglementată de legea nr. 255 / 2010.

Art. 11 aln 7 stipulează următoarele: Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, „un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință".

Art. 11 aln 8 și 9 menționează faptul că „raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România".

1.7 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în luna octombrie 2019 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară, și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 25.02.2020 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate de către evaluator.

Raportul a fost întocmit în luna februarie 2020, 26.02.2020 fiind considerată data raportului.

1.8 Moneda raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluarii – 4,8024 lei / 1euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant:
  - Extras de carte funciară
  - Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
  - Certificat de Urbanism nr.2105/20.05.2015
  - Decizie civilă nr.4940/2017
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
  - Caracteristici fizice
  - Eventuale necorelări între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală

- Istoricul utilizării proprietății
- Funcționalitatea proprietății

– Analiza informațiilor preluate din surse terțe:

- Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a cailor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
- Baze din mediul online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc

Restricții documentare:

– Am avut la dispoziție extrasul CF nr.318266 eliberat la data de 28.11.2018 în care este înscrisă suprafața de 29 mp, teren cu destinație de drum, teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.

– Informații cu privire la calitatea utilităților de care dispune amplasamentul evaluat.

Restricțiile din punct de vedere urbanistic au fost preluate din certificatul de urbanism și Planul Urbanistic General disponibil și pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, iar opinia privind valoarea de despăgubire a proprietății imobiliare analizate s-a exprimat în ipoteza în care nu există restricții deosebite.

Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență mediu pentru realizarea evaluării.

1.10 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat

în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale

- ✓ Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare.
- ✓ Se presupune, că terenul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, utilizare și urbanism, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul.

- ✓ Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.
- ✓ Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la reprezentanții Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.
- ✓ Suprafețele utilizate în estimarea valorilor sunt cele primite de la beneficiar și atașate la prezentul raport.
- ✓ Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a legislației privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.
- ✓ **Legea exproprierii, prin art.26, precizează clar că evaluarea se face respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.**
- ✓ **Pentru a respecta legea 255/2010, evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă de despăgubire.**
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini (juridice și/sau contractuale).
- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții clientului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentantul clientului și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- ✓ Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Metodologia de evaluare aplicată în cadrul prezentei misiuni de evaluare nu respectă cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor. Conform instrucțiunilor primite de la client, opinia privind valoarea de despăgubire s-a estimat respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia;

Evaluatorii care semnează raportul de evaluare au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare);

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii autorizați ai ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară realizării prezentei evaluări;

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională. NEOCONSULT VALUATION are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.;

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

1.13 Descrierea raportului

Prin tema comenzii/solicitării și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru proprietatea subiect. În acest context, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 – „Raportare", convenit în prealabil cu solicitantul, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – "Raportare".

2 PREZENTAREA DATELOR

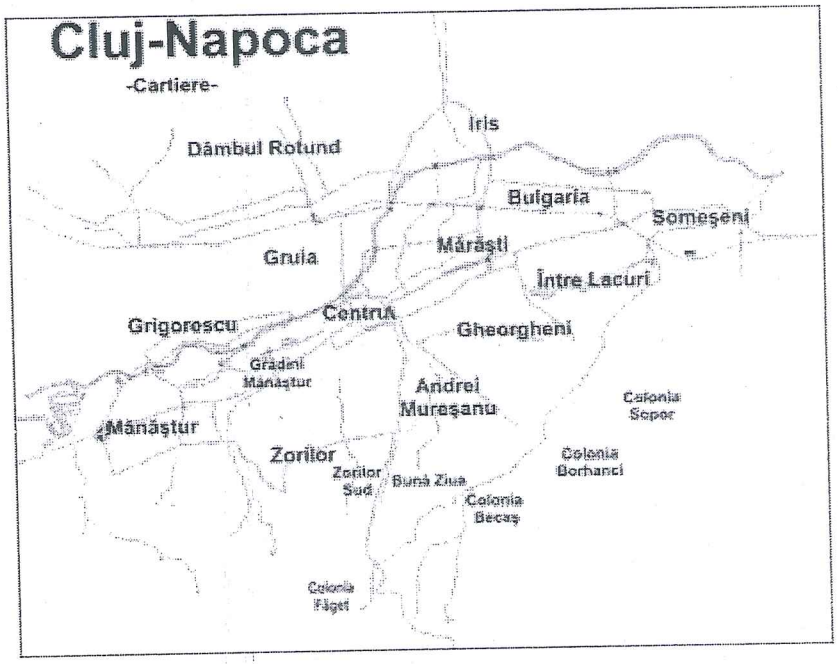
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren cu destinația de drum în suprafață de 29 mp, conform extrasului CF eliberat la data de 28.11.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).

Identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorii autorizați Marius Șufană și Monika Iacob.

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Municipiul Cluj-Napoca este reședința județului Cluj și se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. Clujul este împărțit în 20 de cartiere distincte (fără a lua în considerare localitățile din zona metropolitană), dispunerea acestora fiind următoarea:



Zona metropolitană a municipiului cuprinde, suplimentar, și 19 comune învecinate acestuia: Aiton, Apahida, Baciu, Bonțida, Borșa, Căianu, Chinteni, Ciurila, Cojocna, Feleacu, Florești, Gârbău, Gilău, Jucu, Petrești de Jos, Sânpaul, Săvădisla , Tureni, Vultureni. Suprafața totală a zonei metropolitane este de 1537,54 km², iar populația de 418.153 locuitori.

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Industria județului este concentrată în cea mai mare parte în Cluj-Napoca fiind extrem de variată. Sunt prezente industrii precum industria chimică, poducătoare de ciment, construcțiile de mașini, prelucrarea metalelor, industria alimentară,

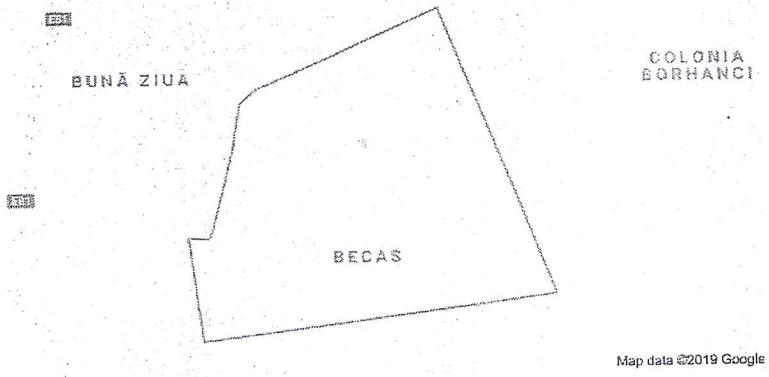
încălțăminte, sticlă, porțelan, faianță, prelucrarea lemnului, extracția minereurilor, produse abrazive, celuloză și hârtie, cosmetice, textile, confecții. Cu peste 100 de companii de software și mai multe universități care oferă personal calificat de calitate, orașul a devenit un important centru IT.

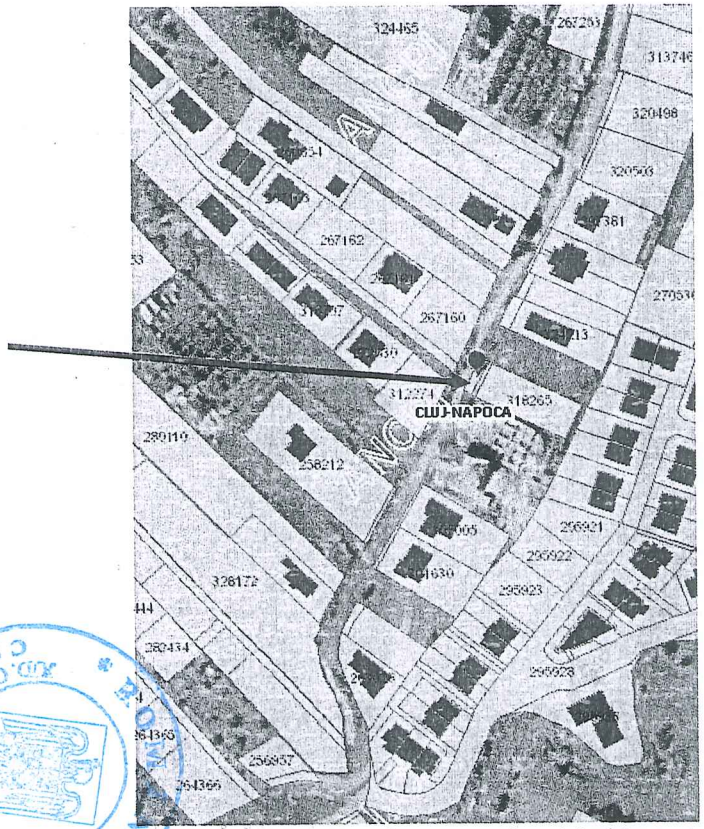
În Cluj-Napoca există deschise mai multe centre comerciale: Vivo, Iulius Mall, Platinia, Sora Shopping Center, Sigma Shopping Center, Centrul comercial Central. Piața de retail este reprezentată prin hypermarket-urile Cora, Carrefour, Auchan, magazine cash and carry - Metro și Selgros, supermarket-uri si alte magazine mai mici - Lidl, Billa, Profi, Kaufland ș.a.

Potrivit unui clasament efectuat de revista Capital, Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din România, nivelul ridicat al prețurilor fiind încurajat de investitorii străini, dar și de numărul mare de studenți (Clujul găzduiește cea mai mare universitate din România - Universitatea Babes-Bolyai).

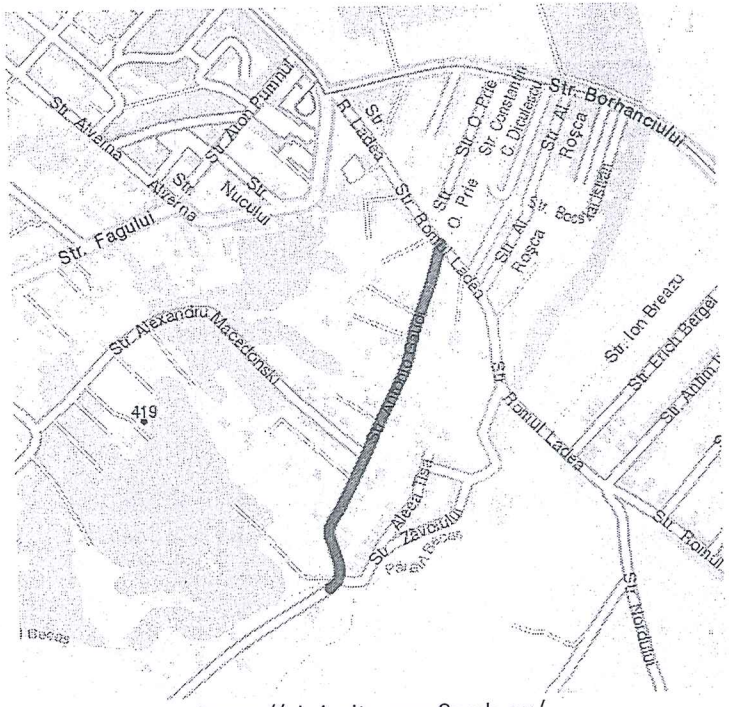
2.3 Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul "Colonia Becaș", pe strada Antonio Gaudi nr.29. Colonia Becas este amplasata în sud-estul cartierului Buna Ziua, sudul cartierelor Andrei Muresanu si Gheorgheni si vestul coloniei Borhanci. Zona este caracterizata de locuinte de tip rezidential individuale (case, vile) cu regim de inaltime P sau P+1E. Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii verzi amenajate).
Zona se află într-o dezvoltare tot mai accentuată. Deși în clipa de față are o populație mică, se anticipează ca în următorii ani să se dezvolte foarte mult, la fel ca toată zona în care intră.
Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform certificatului de urbanism nr.2105 din 20.05.2015.





http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html



https://cluj-city.map2web.eu/

Zona este o zonă rezidențială, zonă aflată în dezvoltare intensă.

Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ medie.
Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ medie.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică.
Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică a fost dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG.

2.4 Date privind impozitele și taxele

Conform Nomenclatorului stradal terenul este încadrat în zona de impozitare "C".

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc informații cu privire la tranzacții anterioare în care să fie incluse integral sau o parte din parcela de teren evaluată.

3 ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile de piață relevante. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare - este definită ca *„cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate"*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza CMBU pentru proprietatea evaluată se consideră că în acest caz nu este aplicabilă datorită scopului evaluării și anume : estimarea valorii juste de despăgubire în scopul exproprierii proprietății, astfel că nu mai este adecvată această analiză.

3.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În cazul de față abordarea prin piață, respectiv comparația directă, nu este aplicată. Evaluatorul a realizat o analiza de piață doar ca să-și formeze o opinie asupra pieței imobiliare pentru zona analizată.

Legea exproprierii, prin art.26, precizează clar că evaluarea se face respectând Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.

Etapele parcurse:

-documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;

-identificarea și analiza amplasamentului și construcțiilor, aprecierea stării tehnice;

-stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;

-selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

-analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

-aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare prezentate anterior.

S-a avut în vedere respectarea Legii nr.255/2010 și a normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes local.

Conform Legii nr.255/2010, art.11 : "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România".

Evaluatorul se raportează la Grila Notarilor Publici, estimând astfel valoarea terenului utilizând expertizele întocmite pentru camerele notarilor pentru anul 2020 în funcție de zonele din mun.Cluj-Napoca.

Valoarea justă (de despăgubire) estimată pentru proprietatea imobiliară teren intravilan, situat pe teritoriul administrativ al mun.Cluj-Napoca, ce urmează a fi expropriat, este prezentată mai jos:

Suprafața de teren ce se expropriază: 29 mp.

Valoare estimată la data de 25.02.2020:

Teren intravilan cu destinația de drum, teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, categoria de folosință fâneață.

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂȚILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA
Actualizat la: decembrie 2019

CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	LOCAȚIA	VALORI														
		Teren intravilan						Construcție - casă (lemn, chirpici, văloagă)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică) (incl. garaje)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca) (incl. garaje)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Pentru partea de suprafața până la 500 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 501-1.500 mp	Pentru partea de suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități în apropiere *								
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp		lei/mp	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd
1	Andrei Mureșanu	6.500,00	6.200,00	6.100,00	1.740,00	1.570,00	1.260,00		1.080,00	3.010,00	5.690,00	6.200,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
2	Baciu - zona (NU com. Baciu)	4.500,00	4.300,00	4.200,00	240,00	220,00	180,00	50,00	760,00	2.170,00	4.620,00	5.030,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
3	Becaș	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
4	Becaș Borhanci	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
5	Borhanci	5.500,00	5.300,00	5.200,00	280,00	250,00	200,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
6	Bulgaria	5.600,00	5.400,00	5.300,00	560,00	500,00	400,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
7	Bună Ziua	6.200,00	5.900,00	5.800,00	860,00	770,00	620,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
8	Centru	6.500,00	6.200,00	6.100,00	1.890,00	1.700,00	1.360,00		1.080,00	3.010,00	5.690,00	6.200,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
9	Colina	5.500,00	5.300,00	5.200,00	510,00	460,00	370,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
10	Dâmbu Rotund	5.500,00	5.300,00	5.200,00	570,00	510,00	410,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
11	Dâmbu Rotund/Lombului	5.100,00	5.000,00	4.900,00	390,00	350,00	280,00	50,00	820,00	2.300,00	4.800,00	5.220,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
12	Făget	5.500,00	5.300,00	5.200,00	510,00	460,00	370,00	50,00	670,00	1.860,00	4.270,00	4.640,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
13	Gheorgheni	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.110,00	1.000,00	800,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
14	Gheorgheni Est	6.000,00	5.700,00	5.600,00	1.030,00	930,00	740,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
15	Grădinile Mănăștur	6.300,00	6.100,00	6.000,00	1.190,00	1.070,00	860,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
16	Grigorescu	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.190,00	1.070,00	860,00	50,00	1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
17	Gruia	6.200,00	5.900,00	5.800,00	1.110,00	1.000,00	800,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
18	Gruia Vest	5.500,00	5.300,00	5.200,00	490,00	440,00	350,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
19	Iris	5.500,00	5.300,00	5.200,00	560,00	500,00	400,00	50,00	870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
20	Între Lacuri	5.800,00	5.600,00	5.500,00	830,00	750,00	600,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
21	Măgura - Valea Chintăului	4.800,00	4.600,00	4.500,00	230,00	210,00	170,00	50,00	720,00	2.000,00	4.450,00	4.840,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
22	Mănăștur	5.800,00	5.600,00	5.400,00	790,00	710,00	570,00		930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
23	Mănăștur Nord	5.500,00	5.300,00	5.200,00	920,00	830,00	660,00		870,00	2.440,00	4.980,00	5.420,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
24	Mănăștur Sud	6.000,00	5.700,00	5.600,00	790,00	710,00	570,00	50,00	990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
25	Mărăști	6.000,00	5.700,00	5.600,00	920,00	830,00	660,00		990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
26	Semicentral	6.400,00	6.200,00	6.100,00	1.270,00	1.140,00	910,00		1.030,00	2.880,00	5.520,00	6.000,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
27	Someșeni	5.300,00	5.100,00	5.000,00	430,00	390,00	310,00	50,00	820,00	2.300,00	4.800,00	5.220,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
28	Sopor	6.000,00	5.800,00	5.700,00	270,00	240,00	190,00	50,00	720,00	2.000,00	4.450,00	4.840,00	800,00	880,00	200,00	220,00	7,50
29	Zorilor	6.100,00	5.900,00	5.700,00	830,00	750,00	600,00		990,00	2.740,00	5.340,00	5.800,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50
30	Zorilor Sud	6.000,00	5.800,00	5.700,00	630,00	570,00	460,00	50,00	930,00	2.570,00	5.170,00	5.620,00	950,00	1.040,00	238,00	260,00	7,50

Valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip "teren intravilan" pe care nu pot fi construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate: drum- teren rezervat pentru servitute de utilitate publică conform PUG – se va determina astfel: valoarea teren intravilan până la 500 mp x 0,05, respectiv 5% din valoarea terenului intravilan aferent locației în speță , adică 280 lei /mp x 0,05 = 14 lei/mp.

V= 29 mp x (280 lei/mp x 0,05) = 406 lei

Valoare de despăgubire estimată: 406 lei, echivalent 84,54 euro

4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VALOAREA DE DESPĂGUBIRE RECOMANDATĂ	406 lei, echivalent 84,54 euro
VALOAREA A FOST DETERMINATĂ PRIN	Studiul de piață pentru fondul imobiliar al județului Cluj, întocmit pentru anul 2020 la solicitarea Notarilor Publici Cluj.

4.1 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de despăgubire** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin Grila Notarilor Publici prezentată mai sus:

$V_{despăgubire}$ = 406 lei, echivalent 84,54 euro

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fara TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;

- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,8024 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MAA la nr. de telefon +40 786 130 650.

NEOCONSULT VALUATION

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Marius ȘUFANĂ, MAA

Evaluator acreditat ANEVAR EI

Evaluator autorizat ANEVAR EI, EP

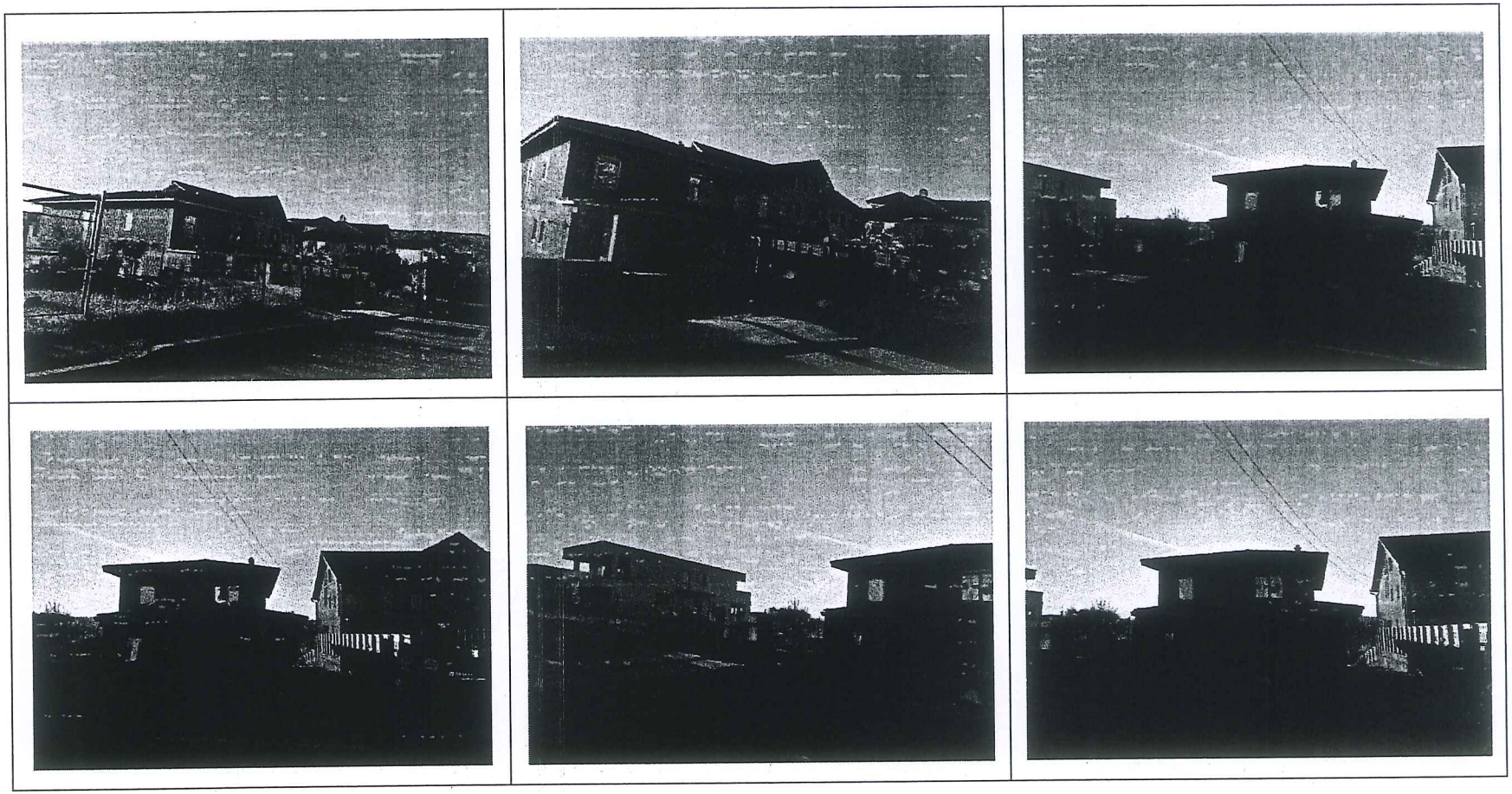
5 ANEXE

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 3 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ



ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

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

Nr. Cerere 218911
Ziua 28
Luna 11
Anul 2018

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 318266 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	318266	29	împrejmuit parțial cu gard din plasă de sârmă și gard din lemn; Destinație de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
212014 / 24/12/2015		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR 4609, din 23/12/2015 emis de CIUGUDEAN GEORGE-MAXIMILIAN; act administrativ nr. 207286/16-12-2015 emis de OCPI CLUJ; act administrativ nr. 3467/21-12-2015 emis de BT SA; K.		
B1	Se înființează cartea funciară 318266 a imobilului cu numărul cadastral 318266/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 309930 înscris în cartea funciară 309930;	A1
Act Notarial nr. 3020, din 23/10/2014 emis de TELEKY ILDIKO;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECumpărare și dezmembrare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) **MATEAȘ BOGDAN**, soț 2) **MATEAȘ MIHAELA**, bun comun *Observații: asupra înscrierii din CF 309930/Cluj-Napoca, înscrisa prin încheierea nr. 6859 din 13/03/2015;*	A1
192085 / 19/10/2018		
Act Administrativ nr. 466446/431, din 04/10/2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca; Act Notarial nr. 2413, din 29/10/2018 emis de NP Petrean Livia; Act Administrativ nr. 73088, din 24/04/2018 emis de BCPI Cluj-Napoca;		
B8	Se notează destinația de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Documentul conține codificat date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 318266 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

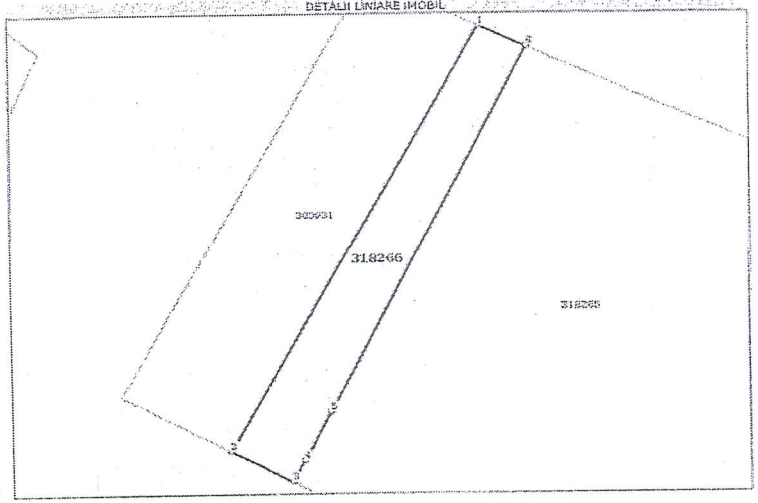
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
318266	29	împrejmuit parțial cu gard din plasă de sârmă și gard din lemn; Destinație de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fanaţe	DA	29	-	-	-	Destinație de drum - teren rezervat pentru servitute de utilitate publica conform PUG;

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.755
2	3	2.071
3	4	0.786
4	5	1.814
5	6	13.281

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	1.564

** 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 poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanta interna nr.44055/28-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
03-12-2018
Data eliberării,
10.12.2018

Asistent Registrator,
DOINA MOLDOVAN
(parafa și semnătura)

Referent,
Candid [illegible] SENTA
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Cod ECLI: ECLI:RO:TBCLJ:2017:019.001705
Cod operator de date cu caracter personal 3184

Dosar nr. 18223/117/2016

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1705/2017
Ședința publică de la 29 Martie 2017
Completul compus din:
PREȘEDINTE Carmen-Simona NOJA
Grefier Anamaria TIȘE

Pe rol se află judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul MATEAȘ BOGDAN DUMITRU și pe pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită.

Se face referatul cauzei de către grefierul de ședință.

Dezbaterea pe fondul a cauzei a avut loc în ședința publică din 01 martie 2017, când părțile prezente au pus concluzii ce au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când s-a amânat pronunțarea pentru data de 15 martie 2017 și respectiv pentru data de azi, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei de față,

Reține că prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamantul MATEAȘ BOGDAN DUMITRU în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin Primar, a solicitat să se constate caracterul nejustificat al refuzului de a emite autorizația de construire pentru investiția având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+Er, amplasată în Cluj-Napoca Str. Antonio Gaudi nr. 29 și, în principal, obligarea pârâtului de rd. 1 la aprobarea documentației de autorizare înregistrate la Primăria Cluj-Napoca sub nr. 30432/26.01.2016 și la emiterea autorizației de construire pentru investiția având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+Er amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antonio Gaudi nr. 29, iar, în subsidiar, obligarea pârâtei de rd. 2 la demararea și finalizarea procedurii de transfer-expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile Legii nr. 255/2010, cu plata prealabilă a unei juste și prealabile despăgubiri, pentru terenul în suprafață totală de 87 mp. cu nr. cad. 309931 și 318266, urmată de obligarea pârâtului de rd. 1 la emiterea autorizației de construire pentru investiția având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+Er, amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antonio Gaudi nr. 29, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că a înregistrat la pârâtă o documentație tehnică de autorizare a construirii unui imobil pe terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Antonio Gaudi nr. 29, înscris în CF nr. 318266 Cluj-Napoca, nr. cad.318265 și că prin Certificatul de Urbanism nr. 2105/30.05.2013 s-a prevăzut ca restricție existența unui servituți de utilitate publică asupra terenului supus autorizării. Servitutea de utilitate publică este instituită prin PUG și vizează lărgirea părții stradal al străzii la 16 m, adică dezvoltarea urbană presupune preluarea unei porțiuni a terenului reclamantului de o cale publică de acces (carrefour-ul nou),

1

la Primăria Mun. Cluj-Napoca a constatat amânarea lucrării de transferare în domeniul public a suprafeței respective.

De asemenea, a menționat că a demonstrat poziția de teren afectată de servitutea de utilitate publică, în anticiparea unei cedări către municipalitate sau a unei exproprieri pentru utilitate publică și că prin adresa nr. 425177/43/16.11.305 primăria i-a comunicat că motivarea respectării HCL nr. 118/2015, art. 21 alin. 7 trebuie emis un aviz de către Arhitectul Șef în situația ce privire la servitutea de utilitate publică aflată în zonă, ce va reglementa:

Totodată, a susținut că aleatorie a obținut Avizul Arhitectului Șef nr. 2329/43/02.03.2016 care confirmă că parcela demembrată cu nr. cadastral 318/so corespunde cu prevederile PUG, asigurându-se profilul tip III E= 16 m.

Reclamantul a învederat că situația servituții de utilitate publică nu a fost reglementată, deși a fost demersuri în acest sens, părțile rămânând în pasivitate, iar certificatul de urbanism expirat, astfel că nu mai poate obține autorizația de construire solicitată.

Față de această pasivitate abuzivă, la nivelul municipiului Cluj-Napoca s-a creat o practică în cazul dărilor terenurilor afectate de servituți de utilitate publică, fără a se acorda vreo contraprestație sau justă despăgubire de la autoritatea publică emitentă.

În opinia reclamantului, abuzul autorității publice și caracterul nejustificat al refuzului de a aproba documentația de autorizare este accentuat de faptul că, deși reclamantului i se prelinde cedarea unei suprafețe de teren pentru lărgirea tramei stradale la 16 m, aliniana din construcțiile existente pe acea stradă nu are o retragere suficientă pentru lărgirea preconizată, astfel că lărgirea tramei stradale este ilazorie și se presupune dezafectarea majorității comercialilor existente pe Str. Antoniu Gaudi și retragerea construcțiilor viitoare în funcție de specificațiile noului PUG.

Această servitute de utilitate publică va trebui respectată doar de acei proprietari care doresc să construiască pe parcela cu acces la str. Antoniu Gaudi și care nu au construit până la intrarea în vigoare a noului PUG.

Reclamantul a apreciat că în speță, refuzul autorității pârâte de a aproba documentația tehnică de autorizare depusă de reclamant și de a emite autorizația de construire reprezintă un refuz nejustificat, conform dispozițiilor art. 2 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 și că instituirea unei servituți de utilitate publică reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, care trebuie să urmeze prevederile constituționale și legale privind expropierea pentru cauză de utilitate publică.

Reclamantul a mai învederat că în Certificatul de Urbanism nr. 2105/20.05.2015 în rel. 1 "Regimul juridic" este prevăzută o servitute de utilitate publică: pentru trama stradală până la nivel de colectare ce vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG - profil tip III E - 16m iar prin Adresa nr. 425177/43/2015 i s-a comunicat că nu poate fi eliberată autorizația de construire, deoarece în certificatul de urbanism este impusă o servitute de utilitate publică pentru trama stradală - profil tip III E- 16m, având în vedere că profilul străzii este de 12m.

Pentru ca această condiție să fie îndeplinită, reclamantul, potrivit art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism, trebuia să transfer dreptul de proprietate asupra unei suprafețe din terenul proprietate privată în favoarea Mun. Cluj-Napoca, însă cu toate acestea autoritatea pârâtă nu a demarat procedura de declarare a utilității publice și de expropriere în baza Legii nr. 255/2010 și nici nu a făcut o ofertă de cumpărare directă a suprafeței afectate de utilitate publică.

Reclamantul a mai considerat că servitutea de utilitate publică din litigiu reprezintă un efect secundar al PUG și nu se poate considera că, prin aprobarea PUG, Municipiul Cluj-Napoca a declarat utilitatea publică a proiectului de lărgire a Str. Antoniu Gaudi.

Din contră, PUG creează premisa de design, iar autoritatea publică locală are obligația legală de a demara și finaliza procedura inițiată de Legea nr. 255/2010 în sensul declarării utilității publice cu consecința transferului/exproprierii terenului litigios și al despăgubirii reclamantului.

Câtă timp autoritățile pârâte nu declară utilitatea publică a proiectului de lărgire a străzii prevederile PUG rămân cerințe de oportunitate, iar nu de legalitate.

Totodată, reclamantul a mai susținut că faptul că autoritățile pârâte nu au declanșat procedura de expropriere, coroborat cu faptul că lărgirea Str. Antoniu Gaudi la 16 m conform PUG ar presupune dezafectarea majorității caselor existente pe această stradă, confirmă că scopurile de oportunitate din PUG nu vor putea fi atinse și respectate.

Astfel, deși în plan deschiderea Str. Antoniu Gaudi ar trebui să aibă o lățime ideală de 16 m, această exigență nu mai este realizabilă, întrucât strada este deja urbanizată la o lățime de 12 m.

Având în vedere aceste aspecte, reclamantul a apreciat că refuzul de autorizare este ușor profund discriminatoriu, în condițiile în care toți proprietarii imobilelor învecinate au beneficiat de autorizarea lucrărilor fără a li se solicita cedarea unor suprafețe de teren.

O astfel de măsură ar asigura lățimea prefigurată doar pe un sector de cca. 15 m (frontul terenului supus autorizării) și nu ar remedia situația caselor adiacente, autorizate anterior noului PUG și care nu au o retragere suficientă.

Prin urmare, condiționarea autorizării construcției de transferarea unei suprafețe de teren în domeniul public reprezintă un refuz nejustificat. Caracterul nejustificat este accentuat prin lipsa oricărui demers din partea autorităților pârâte pentru expropierea acestei suprafețe în condiții legale.

Pentru ipoteza în care instanța va considera că cerința PUG privind lățirea tramei stradale este un element de legalitate, nu de oportunitate a autorizării, reclamantul a arătat că se impune obligarea autorității pârâte de rând 2 la demararea procedurii de transfer/expropriere, având în vedere că Municipiul Cluj-Napoca are o efectuat niciun demers în sensul exproprierii suprafeței necesare.

Prin această conduită, autoritatea pârâtă urmărește constrângerea reclamantului la cedarea gratuită a dreptului de proprietate în schimbul autorizării lucrării, ceea ce este o atitudine abuzivă care încompatibilă cu funcția publică și reprezintă o violare directă a dreptului de proprietate privată al reclamantului.

Reclamantul a considerat că servitutea de utilitate publică gratuită reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, care intră sub incidența art. 44 alin. 3 din Constituția României și ale art. 1 din Protocolul 1 la CEDO.

Reclamantul a mai învederat că procedura de transfer în proprietate publică a unei suprafețe de teren afectate de o servitute de utilitate publică este una incertă, fără termene concrete, care lasă loc abuzurilor din partea autorității publice în favoarea căreia se face transferul iar Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, (RLU) prevede în art. 25 alin. 4 că suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea autorizației de construire. Mai mult, pentru fiecare detaliere zonală, respectiv unitate teritorială de referință, (UTR) RLU prevede în reglementarea indicilor POT și CUT că în cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea autorizației de construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT/CUT va fi cea efectiv deținută în proprietate privată.

Reclamantul a mai menționat că în măsura în care parcela în discuție era parțial grevată de o servitute de utilitate publică înființată prin Planul Urbanistic General, autoritatea publică are obligația de a face demersurile legale în vederea achiziționării/exproprierii terenului în discuție, așa cum o impune legea.

Reclamantul a mai arătat că în speță este vorba de excesul de putere al autorităților publice și de încălcarea principiului proporționalității, având în vedere că pârâții i-au limitat dreptul de proprietate privată și nici nu pot preciza momentul sau modul în care se va reglementa situația, iar despre dreptul de dispoziție părțile apreciază că nu poate fi vorba în condițiile în care terenul este practic inconstruibil la acest moment.

Reclamantul a mai susținut că deși terenul este golit de funcția sa economică prin culpabila pasivitate a autorităților locale pentru o perioadă nedeterminată, nu se pune nici problema exproprierii cu despăgubire prealabilă pentru a achiziționa, eventual un alt teren

situație, dar nici a emiterii terenului de către autorități în Curtea Constituțională a statuat, prin mai multe hotărâri că proporționalitatea este un principiu constituțional.

Principiul constituțional al proporționalității are ca finalitate controlul și limitarea puterii discreționare a autorităților publice și respectiv garantarea drepturilor și libertăților fundamentale în situațiile în care exercitarea lor ar putea fi condiționată sau restrânsă.

Astfel, dreptul de a construi pe terenul în cauză este lucrat pe o perioadă nepredictibilă de timp din policitia autorității administrației publice locale care nu a luat o decizie până în prezent și nici nu se întrevede că se va lua în plan o astfel de idee cu referire la stabilirea modului de transfer a terenurilor afectate de utilități publice.

Reclamantul a mai arătat că această situație de incertitudine antrenată de acțiunea sau inacțiunea autorităților publice riscă să devină perpetuă și astfel se pierde la câștig și apoi la pierdere de conținut a substanței dreptului de proprietate

În drept, a invocat prevederile art. 194 și urm. C.pr.civ., art. 8 și urm. din Legea nr. 554/2004 și textele de lege la care s-a făcut referire în prezenta acțiune.

În probațiune au fost depuse înscrisuri.

Cererea a fost legal timbrată. f. 38 vol. I

Prin *note scrise*, pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca și U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, au solicitat respingerea acțiunii, arătând că Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, pentru a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației. Intrarea lucrărilor de lărgire a străzilor, deschiderea de străzi noi sau prelungirea unor străzi existente sunt considerate obiective de utilitate publică, conform anexelor VII PAT nr.21/N/2000, suprafețele de teren necesare pentru realizarea acestor măsuri vor trece în domeniul public.

Pârâții au mai arătat că potrivit PUG 2014, momentul trecerii acestor suprafețe în domeniul public se realizează fie înainte de emiterea Autorizației de Construire (conf. art. 25 alin. (4) din partea a II-a a Regulamentului Local de Urbanism), fie în momentul în care municipalitatea demarează investiția declanșând procedura de expropriere.

De asemenea, au învederat că în zonele de extindere ale orașului, cum este și cazul străzii Antoniu Gaudi, există opțiuni din partea populației pentru construire, deși calitatea vieții nu atinge nivelul celui oferit prin politicile comunitare europene la care România se raliază și că lărgirea străzii Antoniu Gaudi reglementată prin PUG are în vedere introducerea de piste pentru biciclete, parcări de-a lungul străzii, plantații la alinieament. Dacă se dorește derularea programului integrat de dezvoltare a Municipiului, prin construire în zone care nu sunt prioritare în momentul de față, proprietarii de terenuri au posibilitatea să construiască cu condiția menționată în al. 4 al art. 25 din partea a II-a a Regulamentului.

În cazul în care nu se face aplicarea art. 25^alin. (4) din RLU, emiterea autorizației de construire se poate face doar la momentul transferului terenului în domeniul public în vederea realizării străzii Antoniu Gaudi la dimensiunile reglementate prin PUG.

Totodată, au susținut că prin adresa nr. 25097/43/15 din 02.02.2016, s-a comunicat reclamantului că suprafața de teren dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF nr. 318266, asigură profilul servituții de utilitate publică înscrisă prin PUG, str. Antoniu Gaudi profil UE 16 m și că parcela reclamantului nu face obiectul unui studiu de urbanism de tip PUZ aprobat anterior PUG. În consecință nu a fost necesară emiterea Avizului Arhitectului Șef pentru restricția legală a acestuia, prevăzută de art. 71 alin. (7) din RLU astfel cum a fost modificat prin HCL nr. 118/2015

Pârâții au considerat că adresa emisă de Direcția Urbanism are rol de confirmare a dezmembrării terenului, fiind solicitată pentru a fi în transferul acestuia în proprietate publică, conform alin. 4 al art. 25 din partea a II-a a Regulamentului Local de Urbanism - Dispoziții generale și că în documentația prezentată de către reclamant în vederea obținerii autorizației de construire, înscrisă la cererea nr. 384324/1420 - anexată, 2016, profilul transversal al străzii Antoniu Gaudi are de 12 m față de 16 m cât este reglementat prin PUG.

Având în vedere interdicția de construire fără respectarea servituții de utilitate publică pentru traza străzilor în baza art. 25 alin. (4) din RLU și faptul că la data depunerii documentației nu era realizată dezmembrarea terenului, refuzul emiterii autorizației de construire, respectiv transferul în domeniul public, refuzul autorității publice locale de emitere a autorizației de construire nu este unul nejustificat.

Pârâții au mai arătat că potrivit art. 7 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, documentația tehnică - D.T. se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, al avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

În ceea ce privește strada Antoniu Gaudi, pârâții au menționat că municipalitatea nu a declanșat până în acest moment procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, aceasta putând fi desfășurată doar cu respectarea cadrului juridic reglementat prin Legea nr. 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, iar parcurgerea unei asemenea proceduri implică realizarea etapelor prevăzute de legea menționate la art. 4 din Legea nr. 255/2010, cu implicarea mai multor autorități sau instituții publice. De asemenea, raportat la dispozițiile art. 5 din Legea nr. 255/2010, expropierea nu poate viza doar un teren, așa cum se solicită de către reclamant prin petitul 2 al acțiunii, demersurile legale necesar a fi efectuate vizând întregul coridor.

Pârâții au invocat și incidența dispozițiilor art. 46 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, respectiv anexa 2 la această lege, menționând că în contextul reglementărilor din Legea nr. 350/2001 și a celor din Legea nr. 33/1994, respectiv Legea nr. 255/2010, instituirea servituții de utilitate publică prin documentația de urbanism PUG s-a făcut în exercitarea competențelor și în limitele atribuțiilor autorității publice locale, în corelare cu strategia de dezvoltare a municipiului.

Pârâții au considerat că PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG care scot în evidență principalele tendințe ale mediului actual de dezvoltare, definind în același timp pentru fiecare parcelă planificarea următoarei decade, iar în cadrul reglementării general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar pentru din punct de vedere spațial a municipiului Cluj-Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o îmbunătățire creșterea valorului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele noi construite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

Astfel, refuzul autorității publice locale de emitere a autorizației de construire fără respectarea servituții de utilitate publică pentru traza stradală, aceasta fiind opozabilă terenului de autorizare din momentul aprobării și intrării în vigoare a PUG 2014, nu este unul nejustificat.

Aspecte procesuale:

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei, probă cu interogatoriul părților. f. 85 vol. I.

Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamantul a înregistrat la pârâtă o documentație tehnică de autorizare a construirii unui imobil pe terenul situat în Cluj-Napoca, Str. Antoniu Gaudi nr. 24, înscris în CF nr. 318265 Cluj-Napoca, nr. cad.318265. Prin Certificatul de Urbanism nr. 2165/20.05.2015 s-a prevăzut ca restricție existența unei servituți de utilitate publică asupra terenului supus autorizării. Servitutea de utilitate publică este înființată prin PUG și vizează lărgirea profilului străzii al zonei la 16 m.

Reclamantul a solicitat autorității pârâte deschiderea procedurii de transfer a proprietății și constituirea de despăgubire și a menționat că a dezmembrat porțiunea de teren afectată de servitutea de utilitate publică, în anticiparea unei vânzări către municipalitate sau a unei exproprieri pentru utilitate publică.

Prin adresa nr. 425177.43016.11.2015 primăria îi comunică că în vederea respectării HCT nr. 118/2015, art. 31 alin. 7 trebuie emis un aviz de către Arhitectul Şef, iar situaţia cu privire la servitutea de utilitate publică aflată în zonă se va reglementa.

Prin adresa nr. 425177.43/2015, s-a comunicat reclamantului imposibilitatea de eliberare a AC deoarece în certificatul de urbanism este impusă o servitute de utilitate publică pentru toată strada(profil tip III E – 16 m, având în vedere că profilul străzii este de 12 m, iar pentru asta reclamantul trebuie să transfere dreptul de proprietate asupra unei suprafeţe din terenul proprietate privată în favoarea Mun. Cluj-Napoca.

Faţă de refuzul emiterii autorizaţiei de construire, reclamantul a înregistrat prezenta acţiune şi a apreciat că în speţă, refuzul autorităţii pârâte de a aproba documentaţia tehnică de autorizare depusă de reclamant şi de a emite autorizaţia de construire reprezintă un refuz nejustificat, conform dispoziţiilor art. 2 alin. 2 din Legea nr. 554/2004 şi că instituirea unei servituţi de utilitate publică reprezintă o restrângere a dreptului de proprietate privată, care trebuie să urmeze procedurile constituţionale şi legale privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Pârâţii şi-au apărat susţinând că refuzul autorităţii publice locale de emitere a autorizaţiei de construire are la bază interdicţia de construire fără respectarea servituţii de utilitate publică pentru toată strada în baza art. 25 alin. 4 RLU.

În drept, în ce privește *refuzul nejustificat de a soluționa o cerere prevăzute în art. 2 lit. h) cu referire expresă la art. 5 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004*, *cu privire la competenţa materială*, *în cererea de chemare în judecată*, *în cererea de apel*, *în întâmpinare*, *în concluzii scrise*, *în concluzii orale*, *în cererea de recurs*.

Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ în art. 1 prevede că orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său sau într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins sau a interesului legitim şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Persoana vătămată este orice persoană fizică, *titulară a unor drepturi subiective sau interese legitime private vătămate prin acte administrative*. Autoritatea publică este orice organ de stat sau al unităţilor administrativ-teritoriale care soluţionează, în regim de putere publică, pentru satisfacerea unui interes public.

Potrivit art. 8 din Legea nr. 554/2004 se poate adresa instanţei de contencios administrativ şi cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluţionarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluţionare a unei cereri, precum şi prin refuzul de efectuare a unei anumite operaţiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim. Excesul de putere reprezintă exercitarea dreptului de apreciere al autorităţilor publice prin încălcarea limitelor competenţei prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor – *art.2 lit. n) din L.554/2004*.

În consecinţă, un răspuns nefavorabil sau care nu corespunde aşteptărilor petiţionarului nu poate fi calificat drept răspuns nejustificat de rezolvare a cererii, în orice condiţii, ci numai dacă din probele cauzei rezultă o putere discreţionară a autorităţii publice a fost exercitată abuziv sau disproporţionat contrar scopului legii.

În cauză instanţa apreciază că refuzul pârâtei de a emite autorizaţia de construire este unul nejustificat, pentru următoarele considerente:

Traseul coridorilor generale de servitute publică în domeniul public se poate realiza fie înainte de emiterea AC, conform art. 25 alin. 4 RLU aferent PUG 2014, fie în momentul în care autoritatea publică demarează procedura declanşând procedura de expropriere.

Art. 25 alin. 4 pct. a. din RLU prevede că suprafeţele de teren grevate prin documentaţiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică anterior de emiterea AC.

Astfel cum a reieşit prin răspunsul la interogatoriu pârâta, transferul poate fi realizat în 2 modalităţi: achiziţionarea sau expropierea terenului de către autoritatea publică aşteptată de reclamaţi pentru edificarea PUZ - CVT - a fi rea efectiv rămasă în proprietate privată, sau înscrierea terenului cu titlu gratuit la cererea proprietarului.

Prin refuzul soluţionării cererii se condiţionează practic autorizarea de construire de transferarea unei suprafeţe de teren spre a fi afectată unei servituţi de utilitate publică.

La speţă, reclamantul a procedat atât la dezmembrarea terenului, precum şi la obţinerea avizului Arhitectului Şef. Avizul Arhitectului Şef nr. 252924302.02.2016 care confirmă că parcela dezmembrată cu nr. cadastral 318268 corespunde cu prevederile PUG, asigurându-se profilul tip III E= 16 m.

Deşi s-au solicitat lămuriri cu privire la procedura legală de transfer a terenului şi modalitatea de acordare a contraprestaţiei, reclamantul nu a primit nici un răspuns din partea pârâtului, doar că la nivel procedural, în RLU al municipiului Cluj-Napoca se stipulează expres că în cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată/expropriată înainte de emiterea autorizaţiei de construire, iar potrivit art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism, trebuia să transfere dreptul de proprietate asupra unei suprafeţe din terenul proprietate privată în favoarea Mun. Cluj-Napoca.

Cu toate acestea, până în prezent autoritatea pârâtă nu a demarat procedura de declarare a utilităţii publice şi de expropriere în baza Legii nr. 255/2010 şi nici nu a făcut o ofertă de cumpărare directă a suprafeţei afectate de utilitate publică.

Tribunalul apreciază, în consens cu reclamantul, că nu se poate considera că prin aprobarea PUG Municipiul Cluj-Napoca a declarat utilitatea publică a proiectului de lărgire a Str. Antonio Gaudi.

Din contră, PUG creează premisa de design, iar autoritatea publică locală are obligaţia legală de a demara şi finaliza procedura instituită de Legea nr. 255/2010 în vederea declarării utilităţii publice cu consecinţa transferului/exproprierii terenului litigios şi al despăgubirii reclamantului.

Chiar dacă autorităţile pârâte nu au declarat utilitatea publică a proiectului de lărgire a străzii, prevederile PUG sunt cerinţe de legalitate, iar nu de oportunitate.

Tribunalul consideră condiţia impusă reclamantului de către autoritate ca fiind o **condiţie pur potestativă în favoarea autorităţii** care are obligaţia de a emite autorizaţia de construire şi se obligă expres a reglementa situaţia, iar caracterul pur potestativ este relevat de culpa exclusivă de expropriator, atributul municipiului prin art. 2 alin. 2 din Legea nr. 255/2010 pentru lucrările de interes local.

Instituirea unei stări de condiţii, care depinde exclusiv de voinţa autorităţii, reprezintă un abuz şi echivalează unui refuz nejustificat de a emite autorizaţia de construire care conduce la o serie de restrângeri în dreptul de proprietate privată pentru putea obţine autorizaţiile de construire solicitate.

De asemenea, situaţia de incertitudine antrenată de acţiunea sau inacţiunea autorităţilor publice nu trebuie o limită în timp, dreptul de a construi pe terenul în cauză este lovit pe o perioadă nepreconizată de timp din pricina autorităţii administraţiei publice locale, care nu a luat o decizie până în prezent şi nici nu au indicat o posibilă soluţie pentru stabilirea modului de transfer a terenurilor afectate de utilităţi publice, ceea ce ar putea însemna chiar o golire de conţinut a dreptului de proprietate. Răspunsul „se va reglementa" al autorităţii pârâte apare a fi mult prea vag şi de neacceptat raportat la obligaţia instituită de lege şi dreptul de proprietate susceptibil a fi afectat, lipsa menţionării unui termen legal şi a unei sancţiuni pentru eventuala depăşire nepermisă justifică refuzul pârâtei în demararea procedurii.

Aşadar faţă de cele arătate reţinând că în cauză refuzul este unul nejustificat, în baza art.312 C.pr.civ. coroborat cu art.20 din Legea nr.554/2004 va admite cererea reclamantului, *însă doar în parte*, şi reţinând că cerinţa din PUG privind lărgirea tramei stradale este un element de legalitate, o cerinţă care trebuie a fi respectată, va obliga pârâtul de rd. 2 la demararea şi finalizarea procedurii de transfer / expropriere pentru cauză de utilitate publică cu plata unui preţ sau a unei juste şi prealabile despăgubiri pentru terenul în suprafaţă de 87 mp cu nr. cad. 309931 şi 318266.

Conduita pârâtei prin care se prevalează în refuzul său de o cerinţă legală ce impune fie un transfer cu titlu oneros, fie la cererea proprietarului unul cu titlu gratuit, însă cu privire la

care rămâne în proprietate, constituie de fapt în mod voalat o formă de dezmembrare a proprietarului la o remunerație nesemnificativă în mod evident.

Prin urmare, tribunalul apreciază că condiționarea autorizării construcției de imobilizarea unei suprafețe de teren în domeniul public reprezintă un refuz nejustificat, concluzia confirmată de cuantumul părților în sensul lipsei cuantumului derizoriu din partea acestuia pentru exproprierea acestei suprafețe în condițiile legale sau transferul cu titlu oneros.

De asemenea, reține că jurisprudența CEDO - cauza *Loizidou c. Turciei*, 15318/89 - confirmă că o măsură administrativă care îi legitimează titularului dreptul de proprietate a exercițiului liber al atributelor de folosință și exploatare reprezintă o privare de proprietate și o ingerință a art. 1 Protocolul 1 la CEDO. Servitutea de utilitate publică gratuită reprezintă o ingerință a dreptului de proprietate privată, ler instituirea acestora poate avea loc doar în condițiile art. 44 alin. 3 din Constituția României și ale art. 1 din Protocolul 1 la CEDO.

De altfel, în justificarea unui interes public, autoritățile au dreptul de a limita exercițiul dreptului de proprietate privată, însă corelativ au obligația de a acorda un echilibru între sele două interese, cu obligația pentru autoritate de a depune diligențele necesare astfel că ingerința în exercițiul particularului să fie minimă, iar nu de a adopta o conduită care să oblige particularul la a cede cu titlu gratuit parte din proprietatea sa privată.

Față de dispozițiile art. 453 alin. 1 și 2 Cpc.civ, și deoarece cheltuielile ocazionate de prezentul demers vor obliga pârâții în plus în favoarea reclamantului a sumei de 100 lei, taxă de timbru, și a sumei de 4500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu avocațial, achitat prin factura fiscală 3010/23.05.2016 și extras de cont.

Va lua act de faptul că părțile nu au solicitat cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul MATIAȘ BOGDAN DUMITRU, cu domiciliul procesual ales în loc. Cluj-Napoca, str. Mojilor nr. 28, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUN. CLUJ-NAPOCA, cu sediul în loc. Cluj-Napoca, str. Moților nr. 3, jud. Cluj, UAT Mun. Cluj-Napoca, prin primar, cu sediul în loc. Cluj-Napoca, str. Moților nr. 3, jud. Cluj, și pe cale de consecință:

Constată caracterul nejustificat al refuzului de a emite autorizația de construire pentru imobilul având ca obiect construire locuință unifamilială D+P+E, amplasată în Cluj-Napoca, Str. Antonio Iraoli nr. 29.

Obligă pârâții la pasul în fața emiterea și finalizarea procedurii de transfer-expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile Legii nr. 255/2010, cu plata prealabilă/unei părți și precizările despăgubiri, pentru terenul în suprafață totală de 87 mp. cu nr. cad. 310931 și 318266.

Obligă pârâții la plata în favoarea reclamantului a sumei de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, taxa judiciară de timbru și suma de 4500 lei, cu titlu de onorariu avocațial.

Ia act că pârâții nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de atac în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul Cluj - Secția Mixtă de contencios administrativ și fiscal, de către de muncă și asigurări sociale.

Pronunțată în ședința publică de azi, 29.03.2017.

PREȘEDINTE,
Carmen-Simona NOJA

GREFIER,
Anamaria Tiș

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Cod ECLI: ECLI:RO:CACLU:2017:050.004940
Dosar nr. 1822/117/2016

DECIZIE CIVILĂ Nr. 4940/2017
Ședința publică de la 09 Noiembrie 2017
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Anca-Mihaela Ion
Judecător Radu-Rareș Duța
Judecător Iarina-Ioana Prelipceanu
Grefier Iulia Traian Crișan

Pe rol soluționarea recursului declarat de recurent PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR împotriva sentinței civile nr. 1705/2017 din 29.03.2017 pronunțată în dosar nr. 1822/117/2016 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu intimat MATIEAȘ BOGDAN DUMITRU, având ca obiect obligare emitere act administrativ emitere Autorizație construire.

Componența completului de judecată a fost întregită prin participarea doamnei judecător Iarina-Ioana Prelipceanu, conform procesului-verbal atașat în dosar în temeiul Hotărârii de Colegiu al Curții de Apel Cluj nr. 67 din data de 13.09.2017.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru intimatul MATIEAȘ BOGDAN DUMITRU, reprezentant convențional, avocat Denisa Ruge, cu împuternicire avocațială depusă la dosarul cauzei, fila 39, lipsind recurenții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și U.A.T. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la al treilea termen de judecată, stadiul procesual recurs. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri.

Cauza a fost repusă pe rol.

Curtea solicită părții să precizeze dacă are cunoștință cu privire la faptul că s-a publicat în Monitorul Oficial al României Decizia 3504 din 18.11.2016 pronunțată în dosarul Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin decizia Curții de Apel 1492 din data de 26.05.2017

Reprezentanta intimatului arată că are cunoștință de publicarea acestei hotărâri în Monitorul Oficial cu o zi înainte de acest termen sens în care depune extras care atestă acest fapt.

Curtea, în raport de cele învederate și în prezentul recurs acordă cuvântul asupra fondului.

Reprezentanta intimatului arată că nici la momentul formulării recursului și nici la momentul repunerii pe rol această sentință nu era publicată în Monitorul Oficial. Precizează că menține poziția procesuală și concluziile formulate anterior de repunerea cauzei pe rol și că având în vedere că obiectul prezentei acțiuni este constatarea unui refuz nejustificat de a soluționa o cerere, respectiv de a emite autorizația de construire, consideră că hotărârea amintită invocată nu produce efecte în prezenta speță. Decizia nr. 10 din 2015 spune că dispozițiile art. 23 se interpretează în sensul că hotărârea judecătorească prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ produce efecte și în privința actelor administrative individuale contestate sau care sunt în curs de soluționare. Din punctul său de vedere în speță de față nu există un act administrativ contestat cu privire la care să solicită constatarea existenței unui refuz nejustificat de a soluționa o cerere astfel încât această Decizie nu este aplicabilă litigiului. Arată că în măsura în care printr-un paralelism cu regimul actelor administrative această măsură se aplică și referitor la sentință, prin care s-a anulat și s-a eliminat din Regulamentul de Urbanism art. 23 al. 1,3 și 4 consideră că la acest moment există un refuz nejustificat de a soluționa o cerere, respectiv de a se emite autorizația de construire întrucât argumentele pe care își întemeiază apărările recurenții, existența acestui așticul care condiționa emiterea autorizației de transferul în proprietatea publică a municipiului a terenului aferent de servitutea publică nu mai există în prezent. Susține că există un

refuz nejustificat întrucât apărările pe care se sprijinesc recurenții și articolul pe care își întemeiază argumentele nu mai există în acest moment. Această constatare și prima parte din scrisoarea primăriei, instanța de fond constatând corect că există un refuz nejustificat de a soluționa cererea, este una normală. Precizează că condiționarea era una pur potestativă și nu depindea de părțile care o reprezintă în ce măsură aceasta îndeplinea condițiile cerute, în prezent acele condiții nu mai există fiind evident că este vorba despre un refuz nejustificat de a soluționa o cerere.

În considerarea publicării în Monitorul Oficial al României a acestei hotărâri apreciază că remediul cauzei ar fi o casare parțială a hotărârii atacate și admiterea primului petit, respectiv a petitului prin care s-a solicitat obligarea pârâților adverse la emiterea autorizațiilor de construire. O soluție prin care să se respingă în toți sensurile raportat la faptul că s-a publicat și această sentință care reglementează la nivel general faptul că există un refuz nejustificat și că refuzul de a se elibera autorizația pe acele articole nu poate fi reținută deoarece aceste texte nu sunt aplicabile.

Pentru toate aceste considerente apreciază că soluția corectă ar fi cea prin care se admite petitul din cererea de chemare în judecată privind obligarea recurenților-pârâți de obligarea la emiterea autorizației de construire.

Curtea, în temeiul art. 394 C. proc. Civ. având în vedere actele existente la dosar și poziția procesuală susținută de reprezentanta intimatul în ședință publică, declară închise dezbaterile judiciare și reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Recurenții Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca au declarat recurs împotriva sentinței civile nr. 1705/2017 din 29.03.2017 pronunțată în dosar nr. 1822/117/2016, solicitând casarea sentinței și respingerea acțiunii ca nefondată.

Recurenții invocă motivul de casare prevăzut de art.488 pct.6 și 8 C.pr.civ. arătând pe de o parte că hotărârea conține motive contradictorii, iar pe de altă parte că reclamanții nu au îndeplinit procedura pentru emiterea autorizației de construire în vederea aplicării prevederilor planului urbanistic zonal, iar cerința din planul urbanistic general cu privire la lățimea străzii Gaudi este o cerință legală care trebuie respectată.

Recurenții susțin că refuzul de emitere a autorizației de construire a fost întemeiat pe prev.art.25 din Regulamentul local de urbanism care prevede că suprafețele de teren grevate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietatea publică imediat de emiterea autorizației de construire fiind astfel instituită o interdicție absolută de construire pe terenurile afectate. Servitutea presupune o limitare administrativă a dreptului de proprietate făcută în considerarea interesului public și întrucât lucrările de lărgire a străzilor deschiderea de străzi noi sau prelungirea unor străzi existente sunt considerate obiective de utilitate publică, suprafețele de teren necesare pentru realizarea acestor măsuri vor trece în domeniul public.

Se mai arată că reclamantul inițial a procedat la dezmembrarea parcelei afectate de servitute deși ulterior refuzului autorității de emitere autorizației de construire.

Prin urmare, cerința din PUG privind lățimea străzilor este un element de legalitate, o cerință ce trebuie respectată în mod obligatoriu.

Intimatul Mateaș Bogdan Dumitru a depus întâmpinare solicitând respingerea recursului și menținerea sentinței cu obligarea recurenților la plata cheltuielilor de judecată în recurs.

Instanța reține că reclamanta pârâtă nu a răspuns solicitărilor reclamantului având în vedere că situația servituții de utilitate publică nu a fost reglementată și nu a devenit modalitatea de transferare a terenului în proprietatea publică. Ca urmare interguvernatorul Consiliul Local Cluj-Napoca a adoptat în anul 2016 un număr de 173 de hotărâri privind aprobarea prelatării în proprietate publică a unor imobile afectate de servitutea de utilitate publică, imobile despre care cu privire la care s-a reținut în mod greșit în dreptul de proprietate. Cu toate că instanța de fond a reținut că servitutea de utilitate publică este obligatorie a arătat că trebuie respectat dreptul de proprietate a celor afectați de servitute.

Asupra recursului, Curtea de Apel va reține următoarele:

Rezerul pârâților pune în discuție interpretarea și modalitatea de aplicare a acelor normative referitoare la servitutea de utilitate publică definită în anexa 2 a Legii 350/2001 precum și aplicarea art.25 din Regulamentul local de urbanism considerând că momentul trecerii suprafeței de teren afectate de o servitute de utilitate publică în domeniul public în acest caz se realizează fie înainte de emiterea autorizației de construire, fie în momentul în care municipalitatea va declanșa procedura de expropriere.

Astfel, din momentul de recurs rezultă că din moment ce parcurgerea unei proceduri de expropriere ar implica mai multe etape de realizare și urmează a vizea mai multe imobile, practic reclamanții aveau obligația de dezmembrare a parcelei și de a dona această suprafață de teren în proprietatea publică a municipiului.

În cazul de față dezmembrarea parcelei afectate de servitute această așa cum a reținut instanța de fond a fost realizată înaintea comunicării refuzului de emitere a autorizației de construire. Prin urmare, această critică este neîntemeiată.

Referitor la trecerea bunurilor a proprietății asupra terenului afectat de servitutea de utilitate publică din proprietatea privată în proprietatea publică a municipiului această susținere este nu doar nelegală, ci este contrară de Constituția României.

Astfel, conform art.44 din Constituția României, dreptul de proprietate este garantat de Statul Român, iar această prevedere constituțională este încărcată și de art.1 al Protocolului nr.1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Toate prevederile constituționale și legale sunt în sensul de a respecta proprietatea privată, iar în cazul în care este necesar pentru interesul public ca aceasta să treacă în proprietatea publică în proprietatea privată a unei persoane, aceasta se realizează doar pe calea exproprierii sau în cazul în care proprietarul este de acord prin cumpărarea bunului imobil.

Instanța de fond a reținut că servitutea de utilitate publică prevăzută prin PUG este un element de legalitate dar care nu poate fi apreciat ca o declarație de utilitate publică a proiectului de lărgire a străzii Antonio Gaudi. Caracterul nejustificat a refuzului de emitere a autorizației de construire reținut de instanță pur potestativă impusă reclamantului, fără ca autoritatea să reglementeze juridic situația afectării dreptului de proprietate. Așadar hotărârea întrunește elementele prevăzute de art.425 alin.1 lit.b C.pr.civ. rezultând argumentele care susțin soluția pronunțată, nu încât motivul de casare prevăzut de art.488 pct.6 C.pr.civ., nu este incident.

Recurenții susțin că nu poate fi interpretat refuzul emiterii autorizației de construire și de demarare a procedurii de expropriere ca un exces de putere întrucât s-a respectat un act normativ, însă procedează la o interpretare greșită și trunchiată a textului de lege incident, respectiv art.3 alin.1 lit.e din Legea 554/2004.

Acest text legal definește excesul de putere ca fiind acea apreciere făcută sau prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege, situație în care nu ne regăsim deoarece Primarul municipiului Cluj-Napoca este autoritatea publică competentă să emită autorizația de construire conform Legii 50/1991, fie acea apreciere prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor. Or, este evident că drepturile și libertățile fundamentale sunt cele garantate de Constituția României și printre ele se află și garantarea dreptului de proprietate privată.

Această modalitate de interpretare a acelor normative făcută de recurenți este arbitrară și dacă o raportăm la legislația comunistă anterioară unde se proceda la expropriere și se dădea un preț pentru imobilul expropriat, chiar dacă unul modic.

Curtea constată că afectarea dreptului de proprietate de către o servitute publică stabilită printr-o documentație de urbanism, documentație aprobată printr-un act administrativ individual cu o forță evident inferioară prevederilor constituționale și legale respectiv art.44 din Constituția României, art.613, 625 din C.civ. și condiționarea emiterii unei autorizații de construire de transferul gratuit al suprafeței afectate de utilitatea publică în favoarea municipiului reprezintă elemente în măsură să pună statul de drept și să limiteze drepturile cetățenilor.

Prevederile Legilor 50/1991 și Legii 350/2001 conform cărora se stabilește procedura de emitere a acelor de urbanism și autorizației de construire nu dau dreptul pârâtului Primarul municipiului Cluj-Napoca să încalce un drept recunoscut de Constituția României.

Cerințele din planul urbanistic general privind lățimea străzilor trebuie coroborate cu celelalte prevederi legale astfel posibil ca să se ajungă la o expropriere silită fără despăgubire a unor

cuprinse de lege doar pentru că în bugetul unității administrativ-teritoriale nu există sume cu această destinație.

Astfel în baza acestor principii, în baza art. 448 cod procedură civilă, Curtea va respinge recursurile și va menține în totalitate soluția civilă recurată.

În baza art.451 C.proc.civ., va obliga recurenții să plătească intimatului Mateaș Bogdan Dumitru suma de 4000 lei cheltuieli de judecată în recurs.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursul declarat de PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și UAT MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR având CIF 4305852 și cu REGISTRUL COMERȚULUI ROMÂNIA, înființată cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Moților nr. 1-3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 1705 din 20.04.2017 pronunțată în dosarul nr. 1822/117/2016 al Tribunalului Cluj privire pe intimatul în întregime.

Obligă recurenții să plătească intimatului MATEAȘ BOGDAN DUMITRU, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 5, apartament 10 și cu domiciliul procesual ales la SCA Pojoană Puharea, în mun. Cluj-Napoca, str. Moților nr. 26, jud. Cluj, final identificat cu CNP 1820328122637, suma de 4.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă și executorie.

Pronunțată în ședință publică din data de 06.11.2017.

PREȘEDINTE
ANCA AMELIA RADU

JUDECĂTORI
RADU-RARES DUNA
IARINA-IOANA PRELIPCEANU

GREFIER
IUTR. TRAIAN CRIȘAN

4

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 103223 din 20.03.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2105 din 20.05.2015

în scopul: construire casa unifamiliala , imprejmuire , racorduri , bransamente si amenajari exterioare.

Ca urmare a Cererii adresate de MATEAS BOGDAN , cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 5 , ap.10 , telefon/fax 0364807530 , e-mail _____, înregistrată la nr. 103223 din 18.03.2015.

Pentru imobilul –– teren și/sau construcții –, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Antonio Gaudi f.n. , număr C.F. 309930 , 309931 , nr.cad. 309930 , 309931 sau identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca", aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

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

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

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servitutile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" profil tipic -16m.

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servitutile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - fanețe .

Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

CARACTERUL ZONEI:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschidere la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR is_A

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_is se va elabora un PUZ

1

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
(a)Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Aceasta va include minimum un cvartal.
(b)Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviturile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

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

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE
Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
(a)să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b)suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
(c)să implice maximum 5 persoane
(d)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
(e)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze liniștea locuirii pe parcelele vecine
(f)pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g)pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
(a)să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
(a)suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
(b)să implice maximum 5 persoane
(c)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
(d)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze liniștea locuirii pe parcelele vecine
(e)pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:
(a)să nu includă alimentație publică;
(b)să se obțină acordul vecinilor
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
(a)să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
(b)să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
(c)ne parcelă să nu existe alte funcțiuni

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE
Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 715/2020, modificată cu H.C.L. 269/2023.

3 REGIMUL TEHNIC:

UTR=L.in. S = 700 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.
Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțelesurile urbanistic.

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9
Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțelesurile urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1,40 m).

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a)să aibă front la stradă
(b)lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
(c)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
(e)să aibă formă regulată
Prin excepție, în cazul parcelelor în țesutul urban existent ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.
Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.
Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:
(a)în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m.
în cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
(b)în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă de 3 m.
Prin excepţie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:
(a)în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă de 3 m.
(b)clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă de 3 m.
Prin excepţie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.
Pentru toate situaţiile:
(a)clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.
(b)garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.
(c)garajele se vor retrage cu cel puţin 5 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
(d)toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia edificiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ
Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.
În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Art. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:
(a)minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b)minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
(a)minimum două locuri de parcare
Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonamente. În aceste cazuri se va elabora un PUD.
Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:
(a)să nu includă alimentaţie publică;
(b)să se obţină acordul vecinilor
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:
(a)minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două

Art. 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj) + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,85 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.
Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişe superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.
Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima conţinutul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante se nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, incluse la toate elementele construcţiei.
La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării înprejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la intrare sau în afara domeniului public.

Art. 12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR
Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în

împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înrădăcinare de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în alinimament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

- În cazul în care proiectul nu va respecta reglementările de urbanism aprobate, se vor elabora studii de specialitate conform Legii 350/2001 modificată și actualizată.
- Se va prelua profilul de drum din PUZ,PUD Tartea si asociatii aprobat cu HCL nr.284/2006,

NOTĂ:

1. Se vor respecta H.G. nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 50/1991 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordinul 839/2009 actualizat, OUG nr. 114/2007, Codul civil și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. Anexele și planșele anunțite în prezentul regulament se pot vizualiza pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro la secțiunea "Informații publice" – "Urbanism"

4. În vederea autorizării, va fi prezentată dezmembrarea topo pentru regularizarea traseelor și înscrierea cu titlu de drama suprafețelor respective de teren, iar împrejmuirile se vor realiza cu respectarea profilelor aprobate.

5. Fundația porților și a împrejmuirii se va executa excentric, numai pe terenul proprietate, fără afectarea domeniului public sau privat.

6. D.T.A.C. se va întocmi, semna, verifica și aviza conform legislației în vigoare.

7. D.T.A.C. se va prezenta în 2 ex. cu semnături, ștampile și tabelul cu indicatori, în original.

Tabelul cu indicatori va conține și modul de calcul al POT și CUT, conform Legii nr. 350/2001 actualizată.

8. Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.

9. Se va respecta Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei conform Anexei 1 la avizul CTATU nr. 5943/2006 aprobat cu H.C.L.nr.539/2006 .

10. Înaintea depunerii documentației pentru obținerea Autorizației de construire se va reglementa adresa administrativa pentru imobilul studiat.

11. In conformitate cu HCL nr.350/25.08.2008 in vederea emiterii autorizatiei de construire pentru amplasamentele care impun regularizarea sau trasarea de circulații se va intocmi un proces verbal de lucrari in teren, insotit de documentația foto, cu marcarea limitei terenului aliecat pentru regularizarea sau trasarea circulațiilor , fata de terenul ramas pentru construire in prezenta reprezentanților Primariei, a beneficiarului, a proiectantului si a specialistului topometrist care a intocmit documentația de dezmembrare a suprafetelor susmentionate. Tutodata se va stabili cota +0,00 ce va fi luata in considerare ca referința pentru cotele de nivel ale cladiri si ale terenului amenajat. Procesul verbal va fi anexat la avizele si acordurile in baza carora se emite autorizatia de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul construire casa unifamiliala , împrejmuire , racorduri , bransamente si amenajari exterioare.(vezi notă)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare

și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

6. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA

CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9S

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren sau/și construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică — D.T., după caz:

X D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Xalimentare cu apa	Xgaze naturale
Xcanalizare	telefonizare
Xalimentare cu energie electrică	Xsalubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

- Primarie - Directia tehnica - Serviciul siguranței circulației urbane si rețele edilitare
-

PENTRU RACORDURI SI BRANSAMENTE:

- Avize de amplasament S.C. Electrica S.A., S.C. Compania de Apa Somes S.A., E.ON Gaz,
- Primarie - Directia Tehnica - Serviciul siguranta circulatiei urbane si retele edilitare si Serviciul administrare cai publice
- Aviz tehnic EON GAZ si solutia de acces
- Acord coproprietari conducta - de este cazul
- Aviz de principiu Compania de Apa Somes SA

- Reglementarea juridica si acordul coproprietarilor terenurilor afectate de lucrari(daca este cazul)

d.2) avize si acorduri privind:

protectia civila Xsanatatea populatiei
securitatea la incendii

d 3) avize/acorduri speciale ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- documentatie topografica insotita de procesul verbal pentru scopul solicitat
- studiu geotehnic

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f)dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmaticarilor taxe (copie):

- pentru autorizatia de construire
- pentru foraje geo
- pentru organizare santier
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport marfa - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari (Ordin nr. 1187/2007 - M.O. Nr 550/2007)

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

Primar
EMIL BOC

Secretar,
Aurora Bosca

Arhitect-sef,
Liana Sabaliuca

Director executiv,
Codrina Cibian

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitantei nr 9680459 din 16.03.2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de .....

Sef birou,
Sanda Spiridon

Intocmit,
C. Magurean

8

ANEXA NR. 3 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

NEOCONSULT

Suntem o companie de profesionişti în evaluare

- membru corporativ al **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** (ANEVAR)
- lucrările elaborate sunt în conformitate cu metodologia și standardele ANEVAR care sunt compatibile cu **Standardele Internaționale de Evaluare** (IVS)
- domenii de expertiză:
  - evaluarea proprietăților imobiliare
  - evaluarea echipamentelor
  - evaluarea afacerilor

NEOCONSULT

Echipa

35 **35 de evaluatori** autorizați cu experiență

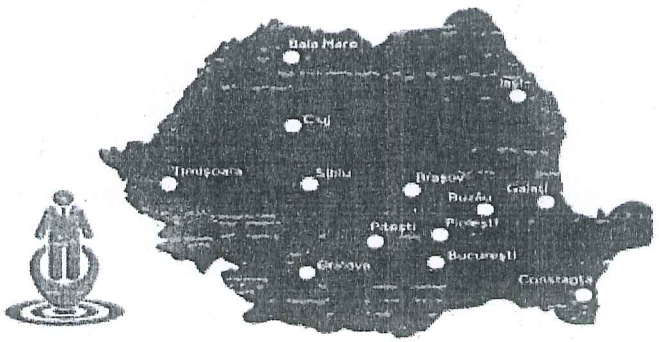
ANEVAR — 6 membri acreditați **ANEVAR**

RICS 2 membri **Royal Institution of Chartered Surveyors**

NEOCONSULT

Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești



* Fiecare dintre aceste birouri sunt Centre regionale de acoperă activitățile întreprinse.

NEOCONSULT

Servicii oferite

- Evaluare de companii
- Comasări de întreprinderi (M&A)
- Evaluare de proprietăți imobiliare (industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale) pentru diverse scopuri (garantare, raportare financiară, vânzare-cumpărare etc.)
- Servicii de certificare și audit energetic
- Evaluare de echipamente inclusiv evaluarea stocurilor
- Servicii de monitorizare proiecte imobiliare
- Evaluare de active intangibile
- Teste de depreciere a activelor pentru scopuri de raportare financiară
- Întocmire planuri de afaceri
- Întocmire studii de fezabilitate
- Întocmire studii de piață și analiză a celei mai bune utilizări
- Întocmire rapoarte în vederea accesării de fonduri nerambursabile

Puteți accesa mai multe detalii despre fiecare serviciu pe site-ul **www.neoconsult.ro**

Suport logistic

Comunicarea între locațiile companiei se face prin intermediul unei rețele de date private ce permite o comunicare rapidă, eficientă și sigură astfel încât să asigurăm o operativitate maximă pentru clienții și beneficiarii noștri.

Toate locațiile dispun de :

- suport IT adecvat (internet, calculatoare, soft-uri cu licențe, imprimante alb - negru și color, scanere);
- program național unic pentru înregistrare, verificare și stocare rapoarte și documente pe serverul propriu al companiei;
- aparate suport în activitatea de evaluare și predare a rapoartelor: aparate foto, instrumente de măsurare, aparate de legat documente etc.;
- mijloace de transport (autoturisme).

Contact

Baia Mare	Ioan Bercu tel. 0786.130.640	**Craiova**	Carmen Nardelu tel. 0786.130.636
Braşov	Ovidiu Vancea tel. 0786.130.641	**Galaţi**	Dan Vrinceanu tel. 0786.130.635
Buzău	Sorin Putere tel. 0786.203.482	**Iaşi**	Sebastian Ciocu tel. 0722.107.000
Bucureşti	Cristian Nastea tel. 0721.249.685 Marian Chirilă tel. 0769.502.512	**Piteşti**	Marian Chirilă tel. 0769.502.512
		Ploieşti	Bogdan Dobrogeanu tel. 0766.642.643
Cluj-Napoca	Marius Şufană tel. 0786.130.650	**Sibiu**	Gunter Leutschaft tel. 0786.130.651
Constanţa	Cristina Vasilu tel. 0760.608.018	**Timişoara**	Petru Vlad tel. 0786.130.632

Anexa 4 la Hotărârea nr. 204/2020

Lista imobilelor aflate în domeniul privat situate pe amplasamentul de utilitate publică de interes local ce constituie coridorul de expropriere

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Unitatea administrativ-teritorială	Numele și prenumele proprietarului/ detinătorul terenului	Categoria de folosinta	Nr. cadastral/ topo.	Nr. carte funciara	Suprafata de expropriat (mp.)	Valoarea de despăgubire (lei)	Nr. raport de evaluare
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Cluj - Napoca	Mateaș Bogdan Mateaș Mihaela	F	309931	309931	58	812	1007/2020
2	2	Cluj - Napoca	Mateaș Bogdan Mateaș Mihaela	F	318266	318266	29	406	1006/2020

ROMÂNIA JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA CONSILIUL LOCAL

Biroul Evidenta strazi
Sef birou,
Ovidiu Ratiu