



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenurilor, în suprafață totală de 3.230 mp, proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice, afectate de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local "AMENAJARE PARC ÎN ZONA STRĂZILOR GRIGORE MOISIL ȘI ION IRIMESCU" din municipiul Oradea, județul Bihor

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 315579/1 din 26.09.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 315579/2 din 26.09.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenurilor - proprietate privată, ale unor persoane fizice și juridice, afectate de obiectivul de investiții de utilitate publică de interes local "Amenajare parc în zona străzilor Grigore Moisil și Ion Irimescu" din municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 661 din 31.08.2020 s-a aprobat Programul ORADEA ORAȘ VERDE destinat regenerării urbane și creșterii calității spațiilor verzi din municipiului Oradea în care se regăsește și proiectul de utilitate publică de Amenajare parc în zona străzilor Grigore Moisil și Ion Irimescu;

Întrucât prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea, nr. 556 din 23.06.2022, s-au aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico - economici rezultați și coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local "Amenajare parc în zona străzilor Grigore Moisil și Ion Irimescu" din municipiul Oradea, județul Bihor;

Văzând că, amplasamentul necesar realizării lucrării se identifică prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 30755 din 07.03.2022, astfel cum a fost recepționat tehnic cu Procesul verbal nr. 145 din 2022, și că afectează suprafața totală de 3.230 mp, care reprezintă terenuri fără construcții - proprietate privată ale unor persoane fizice și juridice;

În baza prevederilor:

- art. 1 alin. (1) și art. 2 lit. k) din Legea nr. 255/ 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, precum și Normele de aplicare a Legii nr. 255/2010;
- art. 44 alin. (1) a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată, conform căruia - documentațiile tehnico - economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;

În vederea asigurării amplasamentului necesar realizării lucrării "Amenajare parc în zona străzilor Grigore Moisil și Ion Irimescu";

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art.129 alin. (2) lit. b), lit. c), alin. 4 lit. d), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art.286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în raport cu proprietarii imobilelor reprezentând terenuri, fără construcții, proprietăți private ale unor persoane fizice și juridice, aflate în amplasamentul identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 30775 din 07.03.2022, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre, în scopul realizării lucrării "Amenajare parc în zona străzilor Grigore Moisil și Ion Irimescu" din municipiul Oradea, județul Bihor.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de către evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentând terenuri, fără construcții, aflate în proprietatea privată aparținând unor persoane fizice și juridice, afectate de coridorul și procedura de expropriere aprobată la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art.3. Se aprobă alocarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea, a sumei de 718.203 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor din Anexa nr. 2 - 3, la prezenta Hotărâre.

Art.4. Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art.5. Se aprobă constituirea numărului cadastral, în suprafață totală 3.230 mp, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre, respectiv înscrierea acestei suprafețe într-o nouă coală de Carte funciară, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea operațiunilor legale privind exproprierea imobilelor, proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 30775 din 07.03.2022, reprezentând amplasamentul necesar realizării lucrării "Amenajare parc în zona străzilor Grigore Moisil și Ion Irimescu" din municipiul Oradea, județul Bihor.

Art.6. Se aprobă completarea și actualizarea Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, corespunzător datelor din prezenta Hotărâre.

Art.7. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

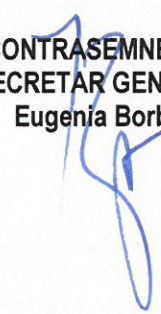
Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Cadastru, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor, Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**
Calapod Flavius-Marian

Oradea, 29 septembrie 2022
Nr. 827

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi „pentru”, 4 voturi „împotriva”, 3 voturi „abținere”

**CONTRASEMNEAZĂ**
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

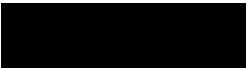
T A B E L						
cu imobilele afectate de coridorul necesar realizării obiectivului de investiții						
"Amenajare parc în zona Grigore Moisil și Ion Irimescu"						
din municipiul Oradea, județul Bihor						
Nr. crt.	Nr cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp)	Suprafață afectată (mp)	Observații
1.	Nr. cadastral 170643	170643 Oradea	Asociația Acțiunea Felix	853	853	
2.	Nr. cadastral 207823	207823 Oradea		2.377	2.377	
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROIECT				3.230 mp		
din care				0 mp		
MUNICIPIUL ORADEA/ STATUL ROMÂN				3.230 mp		
PROPRIETARI PRIVAȚI						

Suma individuală
acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul înscris în CF 170643 - Oradea,
proprietatea privată a Asociației „Acțiunea Felix”,
afectat de exproprierea necesară în vederea realizării lucrării de interes public local
“Amenajare parc în zona Grigore Moisil și Ion Irimescu”
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii - Lei -
Asociația “Acțiunea Felix”	170643 - Oradea	nr. cadastral 170643	853	853	189.668

Suma individuală
acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul înscris în CF 207823 - Oradea,
proprietatea privată a d-rei. Popa Madeleine,

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării lucrării de interes public local
" Amenajare parc în zona Grigore Moisil și Ion Irimescu "
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii - Lei -
	207823 - Oradea	nr. cadastral 207823	2.377	2.377	528.535



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 217 PMO2/26.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI LIBERE INTRAVILANE - STR GRIGORE MOISIL

PLAN DE SITUATIE

Privind obiectivul
"amenajare parc in zona Grigore Moisil si Ion Frimescu din Municipiul Oradea"
Județul Bihor
SCARA 1:800
Suprafata teren: 3736 mp



Intocmit: Ing. Moldovan Radu	Legenda: Zona propusa pentru investitie
Beneficiar: Municipiul Oradea	Data: 09.04.2022

PROPRIETARI ASOCIAȚIA ACȚIUNEA FELIX, POPA MADELINE

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :
Beneficiarului Și evaluatorului

SEPTEMBRIE 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE - SINTEZA LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare constând în teren liber intravilan, situate în Oradea, str. Grogore Moisil

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri libere intravilane, situate în Oradea, str. Grigore Moisil, reprezentând în natura teren liber, având suprafețe și proprietari:

Nr cadastral	CF	Proprietar	Suprafața din CF
170643	170643 - Oradea	Asociația Acțiunea Felix	853
207823	207823- Oradea		2,377

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață pentru a propune valoarea de despăgubire, în vederea exproprierii pentru realizarea investiției " Amenajare parc în zona strazilor Grigore Moisil și Ion Irimesc din municipiul Oradea"

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările:

- **Legii 255/2010,**
- **DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 în care se precizează:**

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

- De asemenea, ulterior acestei poziții a CCR a fost dată hotărârea ICCJ, conform careia:

Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021.

În dosarul amintit s-a obținut de către expropriator (Județul Cluj) o valoare de despăgubire inferioară/mai mică (cca jumătate) decât cea estimată prin Grila Notarială, care nu prevedea valori pentru destinația/posibilitatea de mobilare urbanistică a

terenului (zona verde), astfel ca aceasta hotarare a ICCJ (desi anuleaza practic schimbarile Legii 255/2010 operate in 2018 prin Legea 233) vine sa arate ca valorile de despagubire pot fi si trebuie sa fie mai mici decat „valorile minime consemnate in Grilele Notariale” atunci cand situatia specifica o impune (exceptii, restrictii urbanistice etc.).

Grilele notariale nu trebuie aplicate ad literam , ci trebuie trecute prin filtrul logicii si al estimarii corecte a unei valori de piata/ despagubire care sa tina seama de realitatea tehnico-juridica.

Consider asadar ca situatia celor 2 terenuri este similara, ambele terenuri sunt afectate atat de restrictii urbanistice (retragere laterala de minim jumatate din inaltimea blocului existent lateral – cca 20 m, cat si de interdictie de construire-conform Certificat de urbanism), concluzia fiind ca un astfel de teren nu poate avea aceeasi valoare de piata/ de despagubire ca si cea a unui teren pe care se pot edifica locuinte.

Nume

Calitate parte

ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL

Reclamant

JUDEȚUL CLUJ

Pârât

Sedințe

10.12.2020

Ora estimata: 08:30

Complet: Complet 10F - NCPC

Tip solutie: Admite cererea

Solutia pe scurt: Admite actiunea civilă. Anulează în parte Hotărârea nr.1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din 19.02.2020, în ce privește cuantumul despăgubirilor. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în CF 374308 Cluj-Napoca, nr.top.48-51/2/1721 (nr. cad. 374308) în suprafață de 1.028 mp la suma de 420.920 lei. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și experți. Cu drept de apel în termen 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel și motivele se vor depune la Tribunalul Cluj Pronunțată în ședința publică din 10 decembrie 2020.

Document: Hotărâre 617/2020 10.12.2020

54. În concluziile Studiului de piață al fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: "Rezultatul din prezentul studiu de piață se dorește a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o prezentare valorică a pragului minim al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor judecătorești Cluj-Napoca, Dej". Totodată, la capitolul dedicat surselor de informare, se arată că au fost folosite următoarele: date de la reprezentanții beneficiarului (notari), date de la autoritățile locale cu informații legate de tranzacțiile efectuate în 2019, date de la agențiile imobiliare, date de la Direcția Județeană de statistică, oferte verificate în teren, studii de specialitate publicate în reviste, opinii ale unor experți/specialiști care activează pe piața imobiliară, literatură de specialitate din domeniul evaluării imobiliare. Astfel, se poate conchide sub acest aspect că valorile indicate în Raportul de evaluare a fondului imobiliar al județului Cluj reflectă, se regăsi, valorile minime cu care se vând în mod obișnuit imobilele de aceeași fel în unitatea administrativ-teritorială, valori stabilite ca urmare a unui proces de evaluare desfășurat de evaluatori autorizați, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 și Standardelor de evaluare a bunurilor, prin prelucrarea unor date și informații foarte complexe, iar în cauză întințarea reclamantă a solicitat valoarea care rezultă din aplicarea tabelului din raport, nu o valoare mai mare.

55. Expertiza întocmită în cauză nu s-a rezumat la aplicarea mecanică a tabelului privind valorile fondului imobiliar din municipiul Cluj-Napoca. Așa cum rezultă din cuprinsul raportului de expertiză, experții s-au deplasat la fața locului, au identificat terenul din punct de vedere fizic, topografic-cadastral și al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Au stabilit că față de situația concretă a terenului, de actele existente, de datele obținute, acestuia i se pot aplica valorile din ca. existând vreun motiv de aplicare a vreunui coeficient de reducere sub minimul prevăzut în tabele.

31. Valoarea reală a imobilului expropriat trebuie stabilită conform metodelor specifice cuprinse în standardele de evaluare în vigoare. Din perspectiva amplasamentului terenului în Săgiiu, drept criteriu ce trebuia avut în vedere la stabilirea despăgubirii cuvenite reclamantei, experții nu au avut în vedere situarea acestuia, accesul la drumul public, existența sau inexistența utilităților, a serviciilor aeronautice din zonă, factori care determină aplicarea unor corecții mari de natură să îi reducă valoarea, terenul neavând utilitatea specifică categoriei de folosință "loc de casă", așa cum apare înscris în cartea funciară.

32. În procedura administrativă, evaluarea imobilului aflat în proprietatea tabulară a reclamantei a fost efectuată ținând seama de prevederile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, de prejurie de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele care fac obiectul raportului, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției. Totodată, la stabilirea valorii de despăgubire au fost avute în vedere și prevederile Legii nr. 33/1994, în sensul includerii cuantumului prejudiciului cauzat proprietarului, așa cum rezultă din tabelul anexă la raportul de evaluare.

33. În acest context, experții aveau obligația de a face demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la terenul a cărui evaluare se solicită, conform reglementărilor urbanistice în vigoare care pot influența valoarea imobilului, în speță comisia de experți stabilind astfel, printr-o modalitate superficială, o valoare cu mult mai mare decât cea determinată de evaluatorul ANEVAR în cadrul procedurii administrative.

34. Mai mult, la întocmirea raportului de expertiză experții nu au avut în vedere factorii cerți și obiectivi ai zonei, respectiv vecinătatea cu pista Aeroportului Internațional "Avram Iancu" Cluj și restricțiile aferente unei astfel de vecinătăți, care fac aproape imposibilă edificarea unor construcții în zona respectivă, și nu au respectat obligația de a face dovada prețului real cu care se vând terenuri similare la momentul evaluării, față de care s-a făcut o corectă aplicare a legii speciale de reparație în materia exproprierii. Acest fapt a condus la o supraevaluare a valorii bunului, având în vedere că pe piața imobiliară locală investițiile imobiliare stagnează, cererea este foarte redusă, iar oferta ridicată, fapt datorat stării economice generale.

35. În acest context, prin omologarea raportului de expertiză, instanța de fond a aplicat în mod greșit legea, fiind de altfel primul dosar, dintre numeroasele soluționate definitiv de instanțele de judecată, în care experții nu au făcut altceva decât să prelă valorile stabilite în grila Camerei Notarilor Publici Cluj.

36. De aceea, pentru justa soluționare a cauzei, se impune refacerea sau completarea probei administrative, respectiv a expertizei dispuse în cauză, potrivit dispozițiilor art. 479 alin. (2) din Codul de procedură civilă, urmând ca la întocmirea acestora să se țină seama și de aspectele menționate.

37. Intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea ca nefondat a apelului, susținând că expertiza a fost dispusă în conformitate cu dispozițiile legale, fiind numită o comisie compusă din 3 experți, și că unica solicitare a părâtului a fost aceea ca experții să facă demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la destinația terenurilor conform planului urbanistic general (P.U.G.) în vigoare. S-a dispus efectuarea expertizei cu două variante, cea susținută de reclamantă, privind destinația de "loc de casă", conform evidențelor de carte funciară, și una conform susținerilor părâtului, în sensul că terenul ar avea destinația de spațiu verde.

38. Terenul a fost identificat la fața locului, din punct de vedere topografic și cadastral, precum și conform P.U.G. în vigoare, date ce au fost prezentate în raportul întocmit.

39. Concluzia experților a fost că în ambele variante, cea privind destinația "loc de casă" și cea privind destinația de "spațiu verde", valoarea de despăgubire este 420.920 lei, precizându-se faptul că "în grila notarială nu există o variantă de care în care terenurile neconstruite să aibă o valoare diferită față de terenurile intravilane", iar obiectul la raportul de expertiză nu a existat din partea apelantului.

Nume

PARCHETUL DE PE LANGA CURTEA DE APEL CLUJ

ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL

UAT JUDEȚUL CLUJ

Calitate parte

Reprezentant legal

Intimat Reclamant

Apelant Pârât

Sedințe

21.06.2022

Ora estimată: 13:00

Complet: 4A

Tip soluție: Schimbat în parte

Soluția pe scurt: Admite în parte apelul declarat de apelantul parat UAT J CJ reprezentat prin presedintele CJJ impotriva sentinței civile nr. 617 din 10.12.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.602/117/2020, pe care o schimbă în parte astfel: Admite în parte cererea formulată de reclamanta AIE SRL în contradictoriu cu paratul J CJ. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat înscris în CF...CJN, nr. top..... în suprafața de 1028 mp la suma de 221.238 lei. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 221.238 lei cu titlu de despăgubire. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 2.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului. Mentine în rest dispozițiile sentinței civile atacate. Obliga pe apelantul J CJ sa plateasca intimetei AIE SRL suma de 1.200 lei, cheltuieli de judecată în apel. Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția partilor prin intermediul grefei instanței, azi, 21.06.2022.
Document: Hotărâre 274/2022 21.06.2022

Date fiind argumentele de mai sus, mentionam ca in actualele Grile notariale (cum de altfel s-a intamplat si in litigiul de la Curtea de Apel Cluj – amintit mai sus) - nu am regasit specificat expres o valoare pentru terenuri pentru care Certificatul de urbanism mentioneaza

interdicție de construire și retrageri care fac ca terenul să fie practic neconstruibil, însă în actuala Grila notarială regăsim următoarele:

valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare dacă ea poate realiza legal cea mai utilă funcțiune. Reglementările de mediu, urbanism, și alte limitări pot micșora sau mări valoarea.

Asa cum rezulta din lucrare, valoarea obtinuta pe baza Grilelor notariale, valoare estimata avand in vedere posibilitatea de mobilare urbanistica a terenurilor (restrictie construire, interdicție construire) este estimata in principal pentru respectarea **dispozitiilor Deciziei ICCJ nr.78/2021, valoare care nu a fost propusa ca valoare de despagubire**

Valoarea de despagubire conform pretului cu care se vand in mod obisnuit imobile de acelasi fel este considerata egala cu valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piata, abordare in cadrul careia s-au analizat atat tranzactii cu terenuri similare ca zonare (terenuri cu restrictii/ interdictii de construire, cu mentinunea ca astfel de tranzactii sunt rar intalnite pe piata) cat si oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafata, acces, reglementari urbanistice, asa cum prevad Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022:

Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:

a) pentru proprietățile imobiliare:

- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- extrasul de Carte funciară;
- Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere în intravilan;
- alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.);
- Prevederile din Certificatul de urbanism aplicabile terenurilor evaluate:



Pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un PUD prin care se va detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextul urban local – trama stradală, accesul auto și pietonal, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc - cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

Pentru aceste zone se recomandă aplicarea unui Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La construcția programului se va lua în considerare și „Ghidul metodologic Pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA_SPAL. În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

- (a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
 - (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
 - (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale
 - (d) reabilitarea infrastructurii
 - (e) creșterea gradului de mixitate funcțională – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
 - (f) creșterea gradului de coerență al structurii urbane
 - (g) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale
- În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Va

S_Is_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Is

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR Et

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

Pentru construcțiile pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.