

Anexa la dec. gen. - CPD.

Anexa la dec. sf.

SAPJ

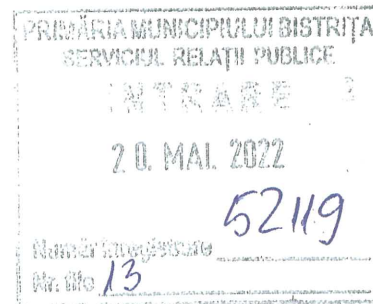
CĂTRE

MUNICIPIUL BISTRIȚA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Sf. aug.

Log report! - 23.05.2022

Termen 24-05-2022 - ora 15<sup>00</sup>

Subsemnatul **KLOOS GHEORGHE**, domiciliat în Municipiul Bistrița, str. Poligonului nr. 29 B, jud. Bistrița-Năsăud,  
și subsemnata **KLOOS MARIANA VIRGINIA**, domiciliată în Municipiul Bistrița, str. Poligonului nr. 29 B, jud. Bistrița Năsăud,  
reprezentanți prin avocat Gherman Alina Mihaela, cu respect formulez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

23-05-2022  
concep. prog. dec. cl.  
d-ne Lucu SUCU  
f. 02 - 26.05.2022  
se introduce în judec.  
Comisiu revizorie - 26.05.2022  
înregistrat cu Raportul alb - SAPJ - 026

Prin care vă rugăm să dispuneți:

1. Revocarea/anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Bistrița și Regulamentul Local de Urbanism" prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Bistrița nr. 184/2018, în ceea ce privește încadrarea terenului aflat în proprietatea noastră, situat în Bistrița, str. Valea Scurtă nr. 4 A, înscris în CF nr. 65616, terenul fiind încadrat în UTR 12-V2- subzona spații verzi amenajate cu acces limitat și încadrarea terenului UTR L2 sau în alt UTR care să facă posibilă edificarea construcțiilor, compatibil cu categoria de folosință „curți construcții”.
2. Revocarea/anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Bistrița și Regulamentul Local de Urbanism" prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Bistrița nr. 184/2018, în ceea ce privește încadrarea terenului aflat în proprietatea noastră, situat în Bistrița, str. Valea Scurtă, înscris în CF nr. 69233, terenul fiind încadrat parțial (1800 de mp) în zona spațiilor verzi și încadrarea terenului UTR L2 sau în alt UTR care să facă posibilă edificarea construcțiilor, compatibil cu categoria de folosință „curți construcții”.

**În fapt**, subsemnații suntem proprietarii următoarelor imobile, situate în Municipiul Bistrița, Str. Valea Scurtă:

- Imobil în suprafața de 1800 mp, înscris în CF nr. 65616, Bistrița; imobilul se află în intravilan, fiind în prezent încadrat în PUG la UTR 12-V2- subzonă spații verzi amenajate cu acces limitat (extras CF 65616- **ANEXA NR. 1**).
- Imobil în suprafață totală de 3625 mp, înscris în CF nr. 69233 Bistrița; imobilul se află în intravilan și, similar celui alt imobil, o porțiune de aprox. 1800 de mp din teren este înscrisă în PUG la zona spațiilor verzi (extras CF 69233 Bistrița-**ANEXA NR. 2**).

Anterior adoptării actualului PUG de la nivelul Municipiului Bistrița, care s-a concretizat prin emiterea Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013, cele două terenuri erau reglementate diferit din punct de vedere urbanistic. Astfel, acestea erau încadrate într-o unitate teritorială de referință care permitea edificarea de construcții compatibile cu categoria de folosință „*curți construcții*”, și anume în UTR L2.

Odată cu adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013 **aceste două terenuri au fost trecute în zona spațiilor verzi**, care nu mai permite edificarea de construcții compatibile cu categoria de folosință „*curți construcții*”. În realitate, actualul regim juridic și economic al celor două terenuri transformă imobilele în terenuri neconstruibile, spații verzi.

Că este așa rezultă din Certificatul de urbanism nr. 399 din 1.03.2022 emis de Primăria Municipiului Bistrița (**ANEXA NR. 3**), în ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 65616:

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosinta actuala-teren faneata in suprafata de 1800mp.-destinație-conform PUG Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit prin HCL 184/2018 terenul este situat in UTR 12-V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat:amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.Utilizari admise:spații plantate;circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),activități sportive, alimentație publică și comerț;adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;utilizari inerzise:-se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement. Imobil situat in zona "A" de impozitare.

Întocmit, Salagean Diana

În plus, acest teren este afectat de o viitoare modernizare a str. Valea Scurtă la lățimea de 8 m:



**1. REGIMUL JURIDIC:**

- teren faneata în suprafata de 1800 mp situat în intravilanul municipiului Bistrița, proprietate privata a numitor Kloos Gheorghe și Kloos Mariana Virginia conform CF 65616, cad.65616.
- terenul este afectat de o viitoare modernizare a str. Valea Scurta la latimea de 8,0 m.

În ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 69233 menționăm că nu am reușit să obținem un Certificat de Urbanism de informare, autoritățile invocând faptul că în prezent nu pot fi emise certificate de urbanism strict în scop de informare. Cu toate acestea, încadrarea și acestui imobil în zona verde reiese din documentația PUG, aprobată prin Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013.

Operând de asemenea manieră (ne referim la încadrarea terenurilor în zona verde), autoritățile locale au adus grave atingeri dreptului de proprietate al subsemnaților, afectând însuși substanța dreptului.

În prezent, valoarea terenurilor a scăzut considerabil în urma acțiunilor unilaterale ale Municipiului Bistrița, realizate prin intermediul organului său deliberativ - Consiliul Local.

Cu toate acestea, deși eram în mod evident afectați prin elaborarea noului PUG, anterior adoptării Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013 **nu am fost consultați cu privire la modificarea regimului juridic și economic al celor două terenuri și nu am fost despăgubiți pentru pagubele care ni s-au produs prin încadrarea celor două terenuri în zona spațiilor verzi.**

Având în vedere prejudiciile care ni s-au produs prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013, am procedat la formularea prezentei plângeri prealabile, în vederea obținerii unei reparații a prejudiciului care ne-a fost cauzat și a restabilirii legalității.

După cum vom arăta în rândurile următoare, actul contestat este ilegal.

Așa cum reiese din preambulul Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr. 136/2013, **Comisia pentru dezvoltare urbană a emis un Raport nefavorabil cu privire la Planul Urbanistic General.** Considerăm că în aceste condiții, emiterea actului nu se putea realiza decât ulterior momentului în care se remediau deficiențele constatate prin Raportul nefavorabil al acestei Comisii de specialitate.

Fără a cunoaște detalii referitoare la modalitatea de convocare/ordinea de zi/ cvorumul de vot/Avizele și Rapoartele care au stat la baza Hotărârii contestate, menționăm că ne vom dezvolta argumentele după ce ne veți transmite o copie de pe întreaga documentație care stă la baza adoptării Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr. 136/2013 (în special Avizele și Rapoartele menționate în preambulul Hotărârii, acte premergătoare care nu sunt publicate pe site-ul Primăriei).

Așadar, vă rugăm să ne transmiteți toate documentele care stau la baza Hotărârii contestate, în cel mai scurt timp posibil, inclusiv Rapoartele privind consultarea populației.

În opinia noastră, pe care o vom completa după ce ni se asigură accesul la documentele solicitate, **Planul urbanistic General a fost adoptat cu încălcarea regulilor de consultare a populației**, instituite prin Metodologia din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în special a celor reglementate în art. 28:

#### Articolul 28

*Informarea și consultarea publicului asupra propunerilor de PUG se fac astfel:*

*a) autoritățile administrației publice locale inițitoare ale planului informează publicul prin următoarele activități simultan:*

*1. publică cel puțin pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele complete ale propunerilor și transmit observații la sediul autorității competente pentru aprobarea finală a PUG în termen de maximum 45 de zile calendaristice de la data ultimului anunț, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată a dezbaterii publice care are loc la minimum 20 de zile de la data ultimului anunț;*

*2. afișează anunțul de mai sus și propunerile însoțite de explicații succinte, scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, pe o perioadă de cel puțin 30 de zile, la sediul propriu și în alte locuri special amenajate;*

*3. trimite în scris către factorii interesați identificați anunțul publicat, cu cel puțin 15 zile înainte de data dezbaterii publice;*

*b) autoritățile administrației publice locale consultă publicul asupra propunerilor prin cel puțin următoarele activități:*

*1. pun la dispoziția publicului, pentru consultare, prima versiune a propunerilor pe durata a cel puțin 45 de zile;*

*2. expun materialele grafice cu explicații formulate într-un limbaj nontehnic, pe durata a cel puțin 45 de zile, într-un spațiu special amenajat și cu posibilitatea colectării în scris a observațiilor cetățenilor;*

*3. pregătesc, organizează și conduc o dezbatere publică cu privire la propuneri;*

*c) autoritățile administrației publice locale informează publicul cu privire la rezultatele consultării, cel puțin prin publicarea pe propria pagină de internet a observațiilor și sugestiilor publicului asupra propunerilor preliminare și a răspunsului la acestea, în termen de maximum 15 zile de la data dezbaterii publice;*

*d) consultarea publicului pe propunerile de plan se face înainte de transmiterea documentației pe circuitul legal de avizare.*



Mai departe, **hotărârea consiliului local a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legale privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în sensul nerespectării principiilor privind evoluția unitară a zonei în care se află imobilele menționate.**

Așa cum am arătat, anterior adoptării PUG-ului actual, cele două imobile erau încadrate în UTR L, zonă de locuire. Ba mai mult, pe suprafața terenului înscris în CF nr. 69233 există edificată o casă de locuit cu regim de înălțime D+P+M, așa cum rezultă din extrasul CF. Cu privire la acest teren a fost eliberată în cursul anului 1997 Autorizația de Construire nr. 10064/08.07.1997 privind executarea lucrărilor de construire sediu administrativ, atelier întreținere auto și împrejmuire, lucrare recepționată, destinația sa fiind schimbată ulterior din sediu administrativ în casa de locuit (fără modificări constructive).

Modificarea destinației terenurilor, din spațiu destinat construirii în mediul urban, în spații verzi, teren fâneată, a fost realizată fără ca elaboratorul PUG să fi clarificat modalitatea în care a stabilit destinația terenurilor, diferită față de destinația terenurilor învecinate (care sunt construibile) precum și motivul pentru care zona în care se găsesc cele două parcele de teren a necesitat reîncadrarea urbanistică într-un UTR specific zonelor verzi.

Totodată, prin adoptarea PUG-ului în această formă autoritatea publică a încălcat dreptul de proprietate, consacrat de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și de art. 44 din Constituția României, **operând în realitate o expropriere de fapt.**

Dreptul convențional al drepturilor omului instituie o puternică garanție împotriva exproprierilor de fapt, stabilind în art. 1 din primul protocol adițional la Convenție următoarele: *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.*

Din economia dispozițiilor legale citate rezultă că statele membre la Convenție sunt îndreptățite ca, în anumite scopuri, să reglementeze și să adopte acte de guvernământ prin care să reglementeze folosirea bunurilor, între altele, conform cu interesul general.

Curtea a reținut că măsurile adoptate de autoritățile statale în materie de urbanism nu trebuie, însă, să afecteze însăși substanța dreptului de proprietate (*Hotărârea din 23 aprilie 1996, Phocas împotriva Franței*).

Un alt criteriu de apreciere a compatibilității măsurii de urbanism adoptate de autoritățile statale cu dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 îl reprezintă acela al proporționalității, care implică

existența unui „just echilibru” între cerințele de interes general ale comunității și cerințele privind protecția drepturilor fundamentale ale persoanei.

Or, în speță, un asemenea echilibru nu există, principiul proporționalității fiind flagrant încălcat.

După cum rezultă din starea de fapt, **nu există un motiv obiectiv care să justifice schimbarea regimului urbanistic al terenurilor într-o unitate teritorială de folosință care le transformă în imposibil sau extrem de dificil de exploatat, în conformitate cu scopul avut în vedere la momentul la care acestea au fost dobândite.**

Așadar, marja de apreciere a autorității publice a fost depășită, determinând încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților, prin instituirea unor limitări apte să afecteze însăși substanța dreptului de proprietate.

**Totodată, hotărârea consiliului local a fost adoptată cu încălcarea dispozițiilor art.18 alin. (9) din Legea nr.24/2007, potrivit căruia terenurile ce se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în materie.**

Având în vedere faptul că o astfel de procedură nu a fost declanșată de autoritatea publică locală anterior adoptării Hotărârii Consiliului Local al Bistrița nr.136/2013, s-au încălcat în mod flagrant dispozițiile legale antecitate, care conduc la nulitatea actului contestat.

Subliniem că prin modificarea regimului terenului în spații verzi nu se produce doar o limitare a dreptului de proprietate, ci se produce o suprimare a atributelor dreptului de proprietate, echivalentă suprimării dreptului însuși; or, o astfel de suprimare nu poate fi permisă decât ulterior parcurgerii procedurii de expropriere reglementate, care implică și asigurarea unei juste și prealabile despăgubiri.

În realitate, prin transformarea regimului juridic al terenurilor în spațiu verde, s-a produs o expropriere de fapt, realizată cu nerespectarea prevederilor legale care reglementează exproprierea și în special cu nerespectarea prevederilor art. 44 din Constituția României, conform cărora:

*„(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.*

*(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate*



*internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală.*

***(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.***

*(4) Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor.*

*(5) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității.*

*(6) Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) și (5) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție.*

*(7) Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.”*

În concluzie, raportat la argumentele învederate, hotărârea contestată este nelegală, impunându-se restabilirea legalității și repararea pagubei cauzate în sarcina subsemnaților.

Așadar, având în vedere aceste considerente, vă rugăm să dați curs plângerii prealabile.

**ANEXE:**

1. Extras CF 65616;
2. Extras CF 69233;
3. Certificatul de urbanism nr. 399 din 1.03.2022;
4. Împuternicire avocațială.

Cu mulțumiri, stimă și considerație,

KLOOS GHEORGHE

Și soția

KLOOS MARIANA VIRGINIA,

Prin av. Gherman Alina Mihaela





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud  
E-mail: [primaria@municipiulbistrita.ro](mailto:primaria@municipiulbistrita.ro) <http://www.primariabistrita.ro>  
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

**ARHITECT ȘEF**  
Nr. 19320/22.02.2022

**Pentru:**  
**KLOOS GHEORGHE**  
Mun.Bistrita,  
Str. Poligonului nr.29B  
jud.Bistrita-Nasaud

**De la:** ARHITECT ȘEF  
Serviciul urbanism

**Obiect:** Adresa

**Pagini:** 1

Referitor la cererea dvs. înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.19320/21.02.2022 prin care solicitați emiterea Certificatului de urbanism pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară-vanzare teren - în municipiul Bistrita, str. Valea Scurta, vă facem cunoscut că pentru a da curs solicitării dumneavoastră este necesar să completați documentația depusă cu extras din planul cadastral de pe ortofotoplan actualizat, eliberat de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară în conformitate cu prevederile Ord.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, pentru imobilul înscris în CF nr.69233.

Cu stimă ,

**ARHITECT ȘEF,**  
**MONICA POP**





**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. ....399... din ...11-03-2022.....

În scopul: Operațiuni notariale - Vânzare

Ca urmare a cererii adresate de **KLOOS GHEORGHE**, cu domiciliul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cod poștal ....., Strada Poligonului, nr. 29B, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. , telefon/fax 0744855004, e-mail ....., înregistrat la nr. 18169 din 17.02.2022,  
Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal ....., Strada Valea Scurtă, nr. 4A, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. .... , Fisa cadastru nr. 65616 Bistrita, nr. cad/topo Bistrita

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/184/2013/2018, 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:**

- teren faneata in suprafata de 1800 mp situat in intravilanul municipiului Bistrita, proprietate privata a numitorilor Kloos Gheorghe și Kloos Mariana Virginia conform CF 65616, cad.65616.
- terenul este afectat de o viitoare modernizare a str. Valea Scurta la latimea de 8,0 m.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

-folosinta actuala-teren faneata in suprafata de 1800mp.-destinație-conform PUG Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 prelungit prin HCL 184/2018 terenul este situat in UTR 12-V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat:amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive.Utilizari admise:spații plantate;circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),activități sportive, alimentație publică și comerț;adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;parcaje complementare funcțiilor specifice zonei;amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcției dominante;circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;utilizari interzise:-se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcției de pădure de agrement. Imobil situat in zona "A" de impozitare.

Întocmit, Salagean Diana



### 3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare- PUG Bistrița aprobat prin HCLnr. 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 și RLU aferent.

-conform PUG aprobat prin HCL 136/2013 prelungit cu HCL 184/2018 UTR 12-V2-subzona spațiilor verzi amenajate cu acces limitat amenajările sportive, baze de agrement, baze sportive ;art.1-utilizări admise:-spații plantate;circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;-adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; - parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei;-amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;-utilizări admise cu condiționari- V2.-construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop; noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului, clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.- indicatorii urbanistici pentru V2-POT max.5%, CUTmaxim=0.2 V2:utilizări inerzise:- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;-se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: Operațiuni notariale**  
**- Vânzare**

<b>CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.</b>
---

**4. 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 Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița**

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 formulării 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
--





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69233 Bistrița

Nr. cerere	8337
Ziua	11
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare  
100113108682



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6781

Adresa: Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 7148/2/2/1	3.625	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 7148/2/2/1	Loc. Bistrita, Jud. Bistrita Nasaud	casa de locuit in regim de inaltime D+P+M compus din; - la demisol: 2 garaje, spalatorie, centrala termica, pivnita, casa scarii; - la parter: 3 birouri, bucatarie, baie, hol, balcon, sera; - la mansarda: 2 birouri, sala de protocol, baie, hol, bucatarie, balcon, camera

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1083 / 27/02/1998			
Sentinta Civila nr. 6833 din 1997 emis de JUDECATORIA BISTRITA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) KLOOS GHEORGHE		
	2) KLOOS MARIANA VIRGINIA, bun comun		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6781)		
1489 / 03/03/2000			
Nota nr. de constatare 1065 din 2000 emis de Primaria mun. Bistrita;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1		A1.1
	1) KLOOS GHEORGHE		
	2) KLOOS MARIANA VIRGINIA		

### C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 7148/2/2/1	3.625	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	3.625	-	-	-	curte si fanat

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 7148/2/2/1	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	casa de locuit în regim de înălțime D+P+M compus din; - la demisol: 2 garaje, spalatorie, centrala termica, pivnita, casa scarii; - la parter: 3 birouri, bucatarie, baie, hol, balcon, sera; - la mansarda: 2 birouri, sala de protocol, baie, hol, bucatarie, balcon, camera

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/02/2022, 14:43





Forma de exercitare a profesiei  
Gherman Alina Mihaela- Cabinet de Avocat

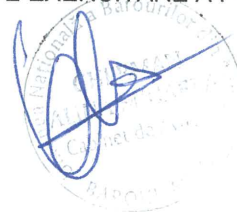
**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
**Nr. 0329006/2022**

Domnul/doamna avocat GHERMAN ALINA MIHAELA se împuternicește de către clientul KLOOS GHEORGHE în baza contractului de asistență juridică nr. 0329006/2022 din 2022, să exercite următoarele activități: redactare plângere prealabila. și să asiste/ să reprezinte clientul în fața Municipiului Bistrița, CL al Mun. Bistrița

Data 5.05.2022

CLIENT/REPREZENTANT, \*  
.....  
(semnătura)

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



\*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

\*\*Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.