

HOTĂRÂRE

Nr...../22.12.2025

privind stabilirea procedurii de atribuire a terenurilor în baza Legii nr. 15/2003 pentru parcelele deja existente în teren, fără necesitatea aprobării unor suplimentări ulterioare de suprafață

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară, în data de 22.12.2025.

Analizând: *proiectul de hotărâre privind stabilirea procedurii de atribuire a terenurilor în baza Legii nr. 15/2003 pentru parcelele deja existente în teren, fără necesitatea aprobării unor suplimentări ulterioare de suprafață* - proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, referatul de aprobare al primarului nr. 44861/15.12.2025 și raportul de specialitate nr. 44976/16.12.2025 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Având în vedere că Legea nr. 15/2003 stabilește limitele suprafeței terenurilor ce pot fi atribuite tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală (între 250 mp și 1000 mp), fără a impune menționarea unei suprafețe fixe în hotărârea de aprobare;

Ținând cont că procedura aplicată până în prezent, prin aprobarea unor suprafețe fixe de 300 mp, a condus la necesitatea unor proceduri repetate de suplimentare, dezmembrare și ulterior alipire a parcelelor, generând costuri și întâzieri în sarcina beneficiarilor;

Luând în considerare faptul că beneficiarii Legii nr. 15/2003 nu pot solicita certificat de urbanism și ulterior autorizație de construire fără carte funciară individuală a parcelei atribuite, ceea ce face necesară o procedură clară, unitară și eficientă din partea autorității publice;

Văzând avizul comisiei de urbanism și comisiei juridice.

În baza prevederilor:

- Art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1), art.121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 3, 4 și 9 din Carta Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 1, art. 2, art. 6 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr.896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, potrivit cărora:
 - art. 1 alin. (1) *prevede obligația ca autorizația de construire să fie emisă titularului unui drept real asupra unui imobil identificat prin număr cadastral;*
 - art. 19, coroborat cu prevederile Ordinului nr. 839/2009 (Formularul F.1), impune depunerea numărului cadastral și a numărului de carte funciară pentru emiterea certificatului de urbanism;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (7) lit. e și k din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Fiind îndeplinite prevederile art. 136 și art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Pentru cererile aprobate anterior prezentei hotărâri, în baza Legii nr. 15/2003, punerea în posesie se realizează **pentru întreaga suprafață reală a parcelei existente în teren**, fără obligativitatea adoptării unei hotărâri de consiliu local pentru suplimentarea suprafeței.

Art. 2. Procesul-verbal de punere în posesie se întocmește pentru **suprafața măsurată efectiv** a parcelei, conform amplasamentului real, fără promovarea unei noi hotărâri de suplimentare.

Art. 3. Pentru parcelele care urmează să fie dezmembrate sau întabulate, atribuirea se va face **numai pe baza unei documentații cadastrale finalizate**, iar punerea în posesie se va realiza pe baza **cărții funciare individuale**, în concordanță cu cerințele Legii nr. 50/1991.

Art. 4. Prezenta hotărâre se aplică exclusiv parcelelor **deja existente și delimitate în teren** la data adoptării, pentru care nu a fost emisă o hotărâre de suplimentare a suprafeței.

Art. 5. Pentru amplasamentele viitoare ce vor fi stabilite în scopul aplicării Legii nr. 15/2003, terenurile vor fi atribuite **pe baza parcelelor deja dezmembrate și întabulate**, iar suprafața se va include în HCL doar dacă aceasta este certificată prin carte funciară.

Art. 6. La momentul predării amplasamentului către beneficiar, acesta are obligația de a prezenta un **certificat fiscal emis de Primăria comunei Apahida**, din care să rezulte că nu înregistrează obligații de plată restante către bugetul local.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Viceprimarul, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică : Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Viceprimarului, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru Agricultură și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Inițiator
Primar,
Belce Ramona Cristina



Avizat,
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina





Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
Nr.: 44976 din 16.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind stabilirea procedurii de atribuire a terenurilor în baza Legii nr. 15/2003 pentru parcelele deja existente, fără necesitatea aprobării unor suplimentări ulterioare de suprafață

Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru analizează proiectul de hotărâre prin care se propune reglementarea unei proceduri unitare pentru punerea în posesie a beneficiarilor Legii nr. 15/2003, în raport cu situația parcelarului existent în teren și cu obligațiile ce revin titularilor în procesul de autorizare a construirii.

Din analiza cererilor aprobate anterior reiese că suprafețele atribuite prin hotărâri ale consiliului local au fost stabilite, în general, la **300 mp**, deși în teren există parcele cu suprafețe **mai mari sau variabile**, în funcție de amplasamente. Acest fapt a determinat beneficiarii să solicite ulterior **suplimentări de suprafață**, ceea ce a necesitat adoptarea unor hotărâri noi și întocmirea unor documentații cadastrale suplimentare.

În practică, procedura a presupus:

- aprobare pentru suprafața de 300 mp;
- aprobare pentru suprafața suplimentată;
- dezmembrarea parcelei având suprafața finală (suplimentată) în vederea emiterii A.C.

Aceste etape generează **costuri și întârzieri**, deși **Legea nr. 15/2003** permite atribuirea unor terenuri cu suprafețe cuprinse între **250 și 1000 mp**, fără obligația stabilirii unei suprafețe fixe prin HCL.

Necesitatea de a clarifica procedura este susținută și de prevederile **Legii nr. 50/1991**, care condiționează autorizarea construirii de existența unui teren **identificat prin număr cadastral și carte funciară**, respectiv:

– **art. 1 alin. (1):** „Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire (...) emisă (...) la solicitarea titularului unui **drept real asupra unui imobil identificat prin număr cadastral**, în cazul în care legea nu dispune altfel.”

De asemenea, conform **art. 19 din Legea nr. 50/1991** și corespunzător **Ordinului nr. 839/2009** privind normele metodologice, pentru emiterea certificatului de urbanism solicitantul are obligația de a depune documentația care cuprinde:

– **elementele de identificare ale imobilului**, inclusiv **număr cadastral și număr de carte funciară** (art. 19 alin. (1) lit. a și punctul 2 din Formularul F.1).

Rezultă că beneficiarul nu poate solicita certificat de urbanism sau autorizație de construire **în absența cărții funciare a parcelei**, ceea ce face ca procedura actuală, în care cartea funciară se obține ulterior unor dezmembrări succesive, să devină necorelată cu cerințele legale.

De asemenea, se impune a fi avut în vedere faptul că, **potrivit prevederilor Legii nr. 15/2003**, precum și **conform mențiunilor cuprinse în procesele-verbale de predare a amplasamentului**, beneficiarul terenului are obligația de a **începe realizarea construcției în termen de un an de la data punerii în posesie**. Or, în condițiile procedurii aplicate până în prezent, acest termen este afectat de durata necesară aprobării suprafeței inițiale și a celei suplimentare prin H.C.L. separat, elaborării documentației cadastrale pentru dezmembrare și obținerii cărții funciare. Prin urmare, procedura propusă contribuie la respectarea termenului legal de un an, prin asigurarea punerii în posesie pe baza unei parcele clar delimitate și intabulate, utilizabile imediat pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

În raport cu cele de mai sus, adoptarea unei proceduri prin care punerea în posesie să se facă **direct pentru suprafața reală a parcelei existente în teren**, fără promovarea unei hotărâri de suplimentare, reprezintă o măsură **legală, necesară și oportună**. Procedura propusă permite:

- eliminarea necesității adoptării unor HCL succesive;
- scurtarea timpului necesar pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire;
- claritatea și predictibilitatea etapelor administrative;
- punerea în posesie pe baza **unei cărți funciare individuale**, conform cerințelor Legii nr. 50/1991.

În concluzie, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru constată că proiectul de hotărâre este justificat, contribuie la simplificarea procedurilor administrative și asigură respectarea obligațiilor legale privind identificarea imobilelor în procedura de autorizare a lucrărilor.

Se propune, în consecință, **adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local al Comunei Apahida** în acest sens.

Arhitect sef:

Arh. Dan Gabriel Sopterean

Întocmit:

Cosmin Ioan Cosma



Nr.: 44861/15.12.2025

REFERAT DE APROBARE

**privind la proiectul de hotărâre privind stabilirea procedurii de atribuire a terenurilor în
baza Legii nr. 15/2003 pentru parcelele deja existente, fără necesitatea aprobării unor
suplimentări ulterioare de suprafață**

Prezenta inițiativă are la bază necesitatea clarificării și eficientizării modului în care sunt atribuite terenurile în temeiul **Legii nr. 15/2003**. În ultimii ani, Consiliul Local Apahida a aprobat cereri cu atribuirea unor suprafețe standard de **300 mp**, deși în teren există parcele cu suprafețe **mai mari sau variabile**, în funcție de amplasament.

Aplicarea strictă a suprafeței indicate în hotărârile anterioare a determinat beneficiarii să solicite **HCL de suplimentare** atunci când parcela reală depășea suprafața atribuită. Această practică a generat **documentații cadastrale suplimentare**, costuri suplimentare pentru beneficiari și **întârzieri semnificative** în demararea procedurilor necesare obținerii certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Analiza situației actuale arată că procedura folosită până acum produce **întârzieri administrative**, împovărează beneficiarii și nu este adaptată realității din teren, în condițiile în care legea permite atribuirea unor suprafețe cuprinse între **250 și 1000 mp**, fără obligativitatea stabilirii unei suprafețe fixe în hotărârea de aprobare.

În acest context, se impune reglementarea unei proceduri prin care punerea în posesie pentru cererile deja aprobate să se realizeze **direct pentru suprafața reală a parcelei existente**, fără emiterea unei hotărâri suplimentare. Această soluție elimină diferențele artificiale dintre suprafața aprobată și suprafața măsurată,

reduce semnificativ **numărul de acte administrative** și sprijină beneficiarii prin reducerea timpului și a costurilor necesare pentru întocmirea documentațiilor cadastrale.

Proiectul de hotărâre propus urmărește să stabilească o procedură **clară, predictibilă și unitară**, adaptată situațiilor existente în teren, prin care atribuirea să se reflecte fidel în procesul-verbal de punere în posesie și în cartea funciară a parcelei rezultate.

Având în vedere cele de mai sus, **se impune adoptarea unei hotărâri a consiliului local privind stabilirea procedurii de atribuire a terenurilor pentru parcelele deja existente, fără necesitatea aprobării unor suplimentări ulterioare de suprafață.**

PRIMAR

BELCE RAMONA -CRISTINA

