

71/16.10.2019

1-UR

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Bâlc Dorina Florica Maria,
înregistrată sub nr. 478666/3 din 19.09.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 478666/3 din 19.09.2019 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 raportată la reglementările aplicabile UTR-urilor S_Vpa (Subzona pădurilor cu rol de agrement) și S_Vpf/ps (Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite) ca fiind nelegale și în contradicție cu prevederile Codului Silvic prin instituirea interdicției de construire pentru 5% din suprafața terenului.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de reclamantă are suprafața de 3000 mp, este înscrisă în CF nr. 127139, are înscrisă în CF categoria de folosință „pădure”, este încadrată în UTR Vp și se află în zona împădurită Făget.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul are destinația de pădure cu rol de agrement. În această zonă sunt interzise orice fel de construcții.

Atât în vechiul cât și în noul PUG terenul a fost încadrat în categoria păduri în intravilan, bineînțeles, fără drepturi de construire. Codul silvic, considerentele de mediu, bunele practici privind dezvoltarea durabilă exclud posibilitatea construirii terenurilor de acest fel. Nici nevoile de dezvoltare ale municipiului nu implică în această etapă dezvoltarea zonei în cauză.

Prevederile RLU privitoare la terenuri cu destinație forestieră situate în intravilan sunt perfect legale, necontrazicând în nici un fel Codul Silvic. A se vedea că în planificarea urbană mai sunt aplicabile și alte legi, nu numai cea menționată mai sus. Considerăm că nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unor folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor și nu există nici o prevedere legală care să impună o asemenea abordare. Deoarece în vechiul PUG parcela era încadrată în zonă de pădure, nu se poate pune problema diminuării valorii acesteia prin reglementarea de urbanism. În vechiul PUG terenul a fost încadrat în UTR V6 = păduri de agrement. În această zonă se admitea utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie deminuat efectul de ameliorare a climatului local și se interzicea realizarea caselor de vacanță.

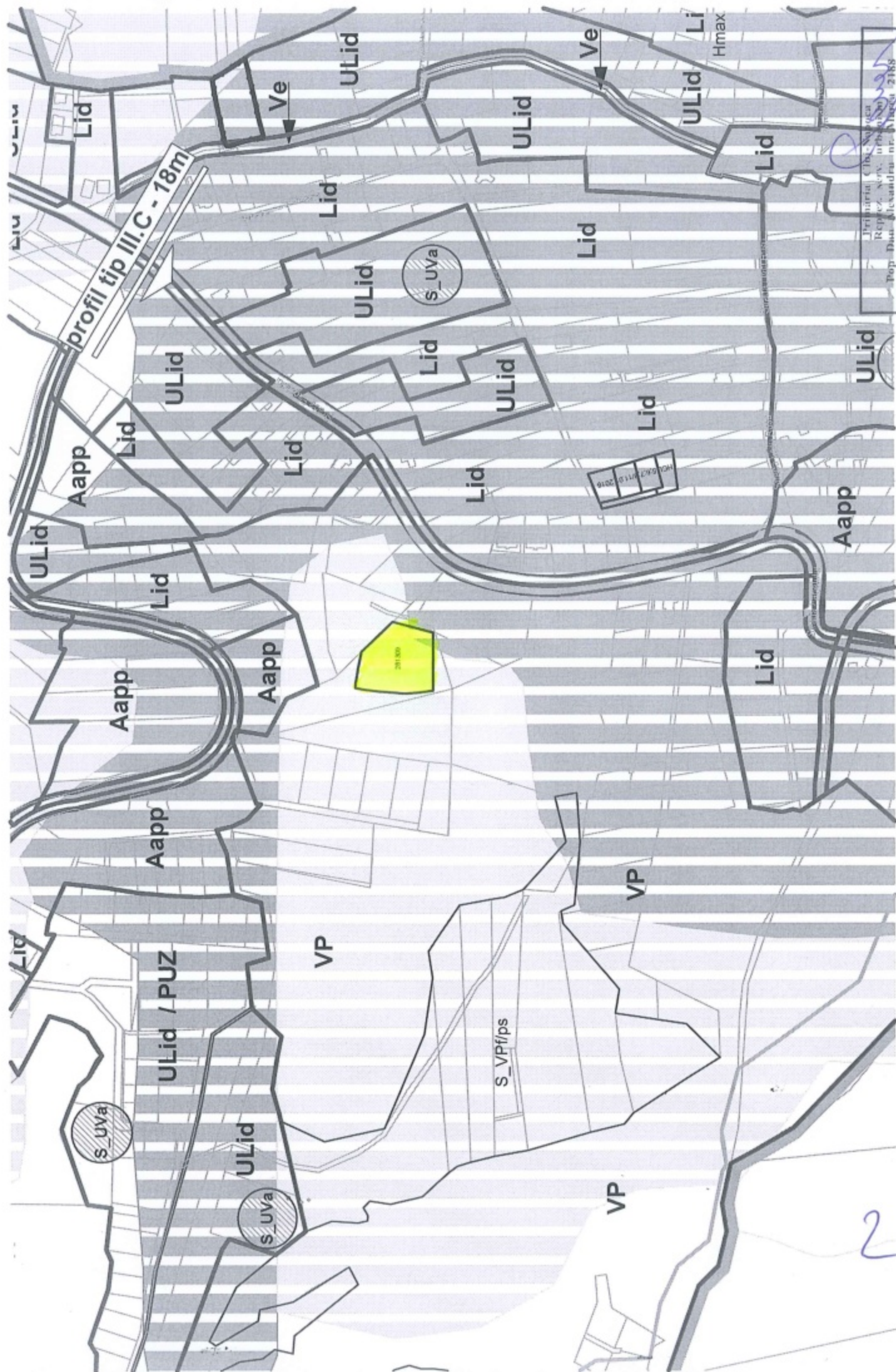
Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prelabile ca nefondată și menținerea reglementărilor aplicabile UTR Vp.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



Permisul de construire
 Reprez. scara: nr. 100/2015
 Pop. Dan Alexandru nr. 1/100/2015

2

Uniunea Națională a Barourilor din România

Cabinet individual avocat Bălosu Răzvan

Tel./Fax: 0040 -264 - 413986



Transfer 43
26.09.19
305+43+50
mt
19.09.2019

Către
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,

Subsemnata **BĂLC DORINA FLORICA MARIA**, domiciliată în jud. Cluj, loc. Huedin, cu domiciliul procesual ales la Cabinet Avocat Bălosu Răzvan, cu sediul în Cluj-Napoca, bd.21 Decembrie 1989 nr.93, ap.62, jud.Cluj, înaintez prin av. Bălosu Răzvan prezenta

PLÂNGERE ADMINISTRATIVĂ PREALABILĂ

solicitându-vă revocarea parțială a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 având ca obiect „ Aprobarea documentației- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, raportata la Reglementările Urbanistice aplicabile UTR-urilor S_Vpa și S_Vpf/ps, ca fiind nelegale și în contradicție cu prevederile Codului Silvic al României, prin instituirea interdicției de construire pentru suprafața de 5%, astfel cum aceasta este stipulată prin Codul mai sus arătat, în sensul fie de a elimina interdicția de construire impusa prin RLU pentru UTR-urile S_Vpa și S_Vpf/ps, fie prin reincadrarea terenului proprietatea mea înscris în CF 127139 Cluj-Napoca în prevederea urbanistica anterioară, constând în PUZ Făget aprobat cu HCL 226/1999 sau într-un alt UTR echivalent care să permită edificarea de construcții, pentru următoarele

MOTIVE

În fapt, subsemnata sunt proprietara imobilului situat în intravilanu municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF 127139, în suprafață de 3.000 mp, cu categorie de folosință „ pădure”.

Anterior adoptării RLU aferent acestor UTR-uri a căror modificare o silicităm, situația urbanistică a terenului pe care îl dețin ne permitea, în baza PUZ Făget aprobat cu HCL

3

226/1999, edificarea de constructii cu un POT maxim de 5%, cu respectarea întocmai a condițiilor legale.

Subliniem încă dintr-început faptul că proprietatea mea este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind poziționat într-o zonă în care sunt edificate locuințe.

Prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 493/2014 dvs mi-ați încălcat dreptul de proprietate din perspectiva dreptului de dispoziție materială și juridică asupra acestuia, interzicându-mi în mod absolut și total edificarea de construcții. Astfel se aduce atingere dreptului de proprietate și folosință, prin încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a destinației unor terenuri aparținând proprietății private, poziționate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Conform RLU aferent UTR S_Vpa „**Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic**”.

Conform RLU aferent UTR S_Vpf/ps: „S_VPf/ps- Subzonă de pășuni/ fânețe în interiorul zonelor împădurite. Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2”.

Practic, prin Regulamentul aferent acestor reglementări, cu toate că faceți trimitere la corelarea cu prevederile Codului Silvic, ați impus o interdicție absolută de schimbare a destinației acestor imobile, acest aspect fiind în contradicție cu prevederile Codului Silvic, astfel cum deja rezultă și cum o să arătăm mai jos prin contradicția cu norma generală.

În pofida unor prevederi legale în materie printr-o Hotărâre de consiliu local încălcați și codul silvic, act juridic cu forță superioară conform Constituției României, cât și Constituția României și întreaga legislație de urbanism.

Mai mult, separat de încălcarea destinației imobilelor din intravilan (data de definirea terenurilor din intravilan de Legea 350/2001), dvs ați ajuns să încălcați dreptul de proprietate în esența lui, astfel cum acesta este recunoscut de Constituția României și de Protocolul 1 din CEDO.

Conform terminologiei Legii 350/2001:

„**Teritoriul administrativ al localității- suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut**

4

localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;

- Teritoriul unității administrativ-teritoriale – suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.
- Teritoriul intravilan- totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat **și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări**. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)".

Pe de altă parte, Codul silvic prevede la art. 37, astfel cum o să îl reproducem mai jos, posibilitatea ca în zonele împădurite aflate în proprietatea private să fie admisă, în anumite condiții, construirea.

În sensul celor două norme legale superioare HCL-ului dvs, stă și prevederea cuprinsă în Legea 24/2007, respective art. 8 „ **(2) Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate private este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare**".

Astfel, apreciind oportunitatea lăsată în sarcina dvs, aceasta nu poate fi exercitată decât în condiții stricte de legalitate. Atâta timp cât Legea 350/2001, coroborată cu prevederile art. 37 din Codul silvic și cu art. 8 din Legea 24/2007, permit, ca în condițiile legii, proprietarii privați să își poată exploata proprietățile, dvs prin prohibiția absolută nu ati făcut altceva decât să vă exercitați abuziv prerogativa oportunității, pe care vă solicităm la acest moment să o reapreciați.

În plus, toate normativele legale aplicabile va obligau ca, în cazul în care ati fi avut necesar de spații verzi, să puteți dispune de zonele care imi apartin mie după efectuarea procedurii de expropriere și trecerea în domeniul public sau privat al unității administrative. Abia în aceste condiții intervenea disponibilitatea dvs exclusivă asupra unor astfel de zone, în caz contrar, dvs având obligația de a respecta atât dreptul nostru de proprietate cât și normele legale pe care ne întemeiem prezentul demers judiciar.

Separat de normele legale mai sus arătate deja, vă expunem mai jos aspectele de nelegalitate ale actului administrativ atacat:

Dispozițiile Codului silvic (Legea 46/2008) au, din punct de vedere legal, forță normativă superioară unei HCL, reprezentând o lege organică, situată din punct de vedere al ierarhiei legislative imediat după Constituție. Astfel, este inadmisibil ca printr-un act administrativ al unei autorități publice locale să se emită reglementări mai restrictive decât cele ale legii organice, să se instituie în sarcina cetățenilor obligații care restrâng

exercițiul dreptului de proprietate dincolo de limitele permise de acte normative cu forță superioară.

În acest context facem referire la prevederile art 13 al Legii 28/2000, conform căroră:

„ Integrarea proiectului în ansamblul legislației

Actul normativ trebuie să se integreze organic în sistemul legislației, scop în care:

- a) *proiectul de act normativ, întocmit pe baza unui act la nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune*
- b) *proiectul de act normative, întocmit pe baza unui act la nivel superior, nu poate depăși limitele competenței instituite prin acel act și nici nu poate contravene principiilor și dispozițiilor acestuia*
- c) *proiectul de act normative trebuie să fie corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale ale aceasta, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.”*

Totodată, art. 81 al aceluiași act normativ impune:

„ Subordonarea față de actele de nivel superior

(1) La elaborarea proiectelor de hotărâri, ordine sau dispoziții se va avea în vedere cracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior.

(2) *Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele precum și cel*

precum și cele cuprinse în ordinele prefectilor sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative la nivel superior”.

Vă reamintim faptul că hotărârile consiliilor locale repezintă acte administrative cu caracter normativ, astfel cum acestea sunt definite de art 2 alin 1 litera c al Legii 554/ 2004 a contenciosului administrativ, „ *actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care da naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.*”, sens în care este subordonat legilor superioare, inclusiv Codului silvic.

Prin noile reglemntări introduse odată cu adoptarea noului PUG dvs ati incalcat in primul rand dreptul de proprietate, astfel cum este stipulat în Constituția României, cat si modul in care este prevazuta procedura de legiferare in România.

Mai mult, astfel cum rezulta din prevederile cuprinse in Legea 350/ 2001 si Ordinul avand indicativ GP 13/1999, dvs aveati obligatia ca la momentul la care reglementati un UTR in zona verde sa aveti in vedere pozitionarea imobilului meu. In cazul de fata, imobilul care imi apartine este situat in intravilan, siuatiue care il face in mod direct construibil, in limitele impuse de Codul silvic. Instituirea unei interdictii absolute de afectare a proprietatii noastre este un abuz al dvs, atat timp cat normele mai sus aratate clasifica construibile toate terenurile intravilane, in conditiile legii. Or, dvs incalcand si aceste drepturi de legiferare in urbanism, strict abuziv, ati instituit o interdictie absoluta pentru zona padurilor si pasunilor, evident avand interesul de a obtine procentul de spatiu verde, pentru a va putea obtine avizele de adoptare PUG.

Or, tinand conte de aceste aspecte legale, este evident ca prin actiunea dvs ati vatamat drepturi referitoare atat la proprietate, cu incalcarea tuturor normelor legale pe care le aveati in sarcina a le respecta, cat si legislatia privind urbanismul- in modalitatea in care ati incalcat Codul silvic, Legea 350/2001, HG 525/1996 si Ordinul cu indicativul GP 13/1999.

Dreptul si obligatia autoritatilor locale de a proteja mediul si spatiile verzi nu trebuie sa duca la abuzuri de putere exercitate de acestea, prin exacebarea interdictiilor care duc la limitarea excesiva a exercitarii dreptului de proprietate, in cazul de fata aflandu-ne in situatia unui **exces de putere**, astfel cum acesta este definitv de art 2 alin 1 lit n a Legii 554/2004.

Din aceste considerente, va solicit admiterea prezentei plangeri administrative formulata, in caz contrat urmand a ma adresa instantelor de judecata.

Anexez: extras CF, imputernicire avocatiala

BÂLC DORINA

prin av. Bălosu Răzvan





EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	183226
Ziua	03
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Cluj-Napoca

Nr. CF-vechi: 127139
Nr. topografic: 22732/ 3/ 1/ 1/ 1/ 2, 22732/ 3/ 1/ 1/ 2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	281309	Din acte: 3.000; Masurate:3.227	

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
21024 / 31.10.2003		
Act nr. 1939, din 28.10.2003		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept MOSTENIRE și PARTAJ, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) BĂLC DORINA FLORICA MARIA	A1 (provenita din conversia CF 127139)
B2	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE în lungime de 54 m și lățime de 3 m asupra imobilului cu nr topo 22732/3/1/1/1/1 din CF 147160	A1 (provenita din conversia CF 127139)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
14242 / 03.08.1999		
Act		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE în lungime de 122 m și lățime 3 m în favoarea imob. cu nr topo 22732/3/2 din CF 134762	A1 (provenita din conversia CF 127139)
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE, DE TRECERE în lungime de 122 m și lățime 3 m în favoarea imob. cu nr topo 22732/3/1/1	A1 (provenita din conversia CF 127139)



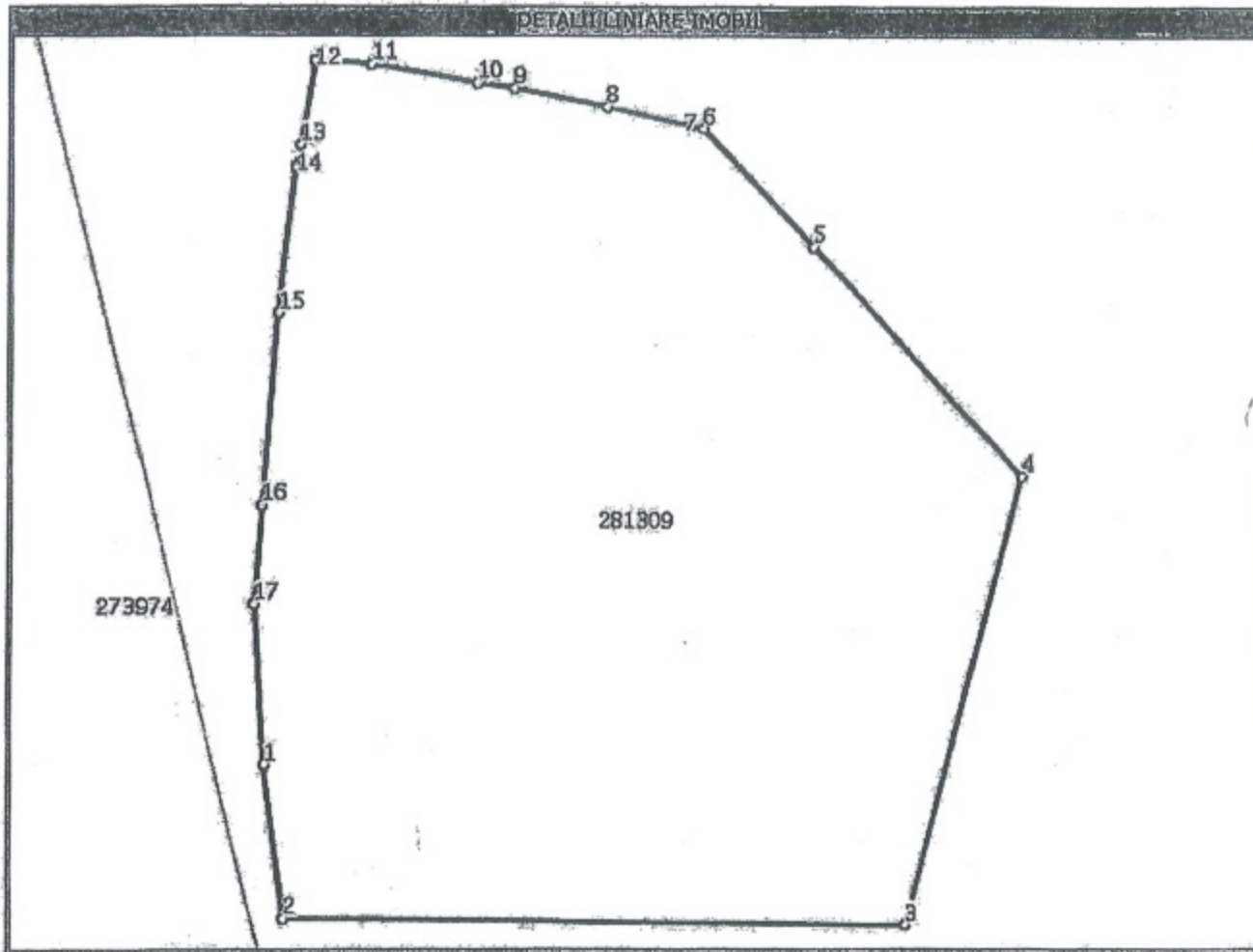
8

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Cluj-Napoca

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
281309	3.227	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	padure	DA	Din acte: -; Masurata: 3.227	-	-	22732/ 3/ 1/ 1/ 1/ 2, 22732/ 3/ 1/ 1/ 2	TEREN IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA SUDATA SI GARD DE SARMA GHIMPATA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,1
2	3	49,1
3	4	36,0
4	5	24,3
5	6	12,5
6	7	1,1
7	8	6,6
8	9	7,3
9	10	3,0
10	11	8,6

9

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{***} (m)
11	12	4,4
12	13	6,6
13	14	1,7
14	15	11,3
15	16	14,9
16	17	7,7
17	1	12,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ1580107/03-11-2015, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 272,

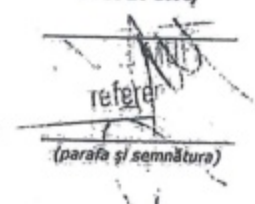
Data soluționării,
04/11/2015

Data eliberării,
05. NOV 2015

Asistent-registrator,
ADRIANA RALUCA SABAU



Referent,



10



Cabinet avocat Bălosu Răzvan
Sediul: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62
Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 20/2019

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către
clientul.....BĂLC ADRIANA ROMICA MĂDĂRĂ.....
în baza contractului de asistență juridică nr. 20..... din 2019....., să
exercite următoarele activități:

.....ÎNREGISTRARE PLÂNGERE ADMINISTRATIVĂ PRECĂRĂ.....

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

.....CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA.....

Atest identitatea părților,
conținutul și data contractului
de asistență juridică în baza căruia
s-a eliberat împuternicirea
Cabinet avocat Bălosu Răzvan
prin avocat titular,

11