

P.U.Z. – Amenajare Bază Sportivă și de Agrement „La Terenuri” – Cartier Mănăstur
Nr. 542452/23.10.2019
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
- **Proiectant** : S.C. ARHI BOX S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 450859/05.09.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – Amenajare Bază Sportivă și de Agrement „La Terenuri” – Cartier Mănăstur

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 4496/29.10.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 987/31.10.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 992/22.10.2019**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 450859/05.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.09.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 10.06.2019 și 18.10.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 15-17.06.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 10.06.2019 - ora 16 și 18.10.2019 - ora 11.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 10.06.2019 - ora 16 și 18.10.2019 - ora 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Parâng nr. 25, bloc H7
- Asociația de Proprietari – str. Parâng nr. 27, bloc H8
- Asociația de Proprietari – str. Parâng nr. 29, bloc H13
- Asociația de Proprietari – str. Parâng nr. 31, bloc H14
- Asociația de Proprietari – str. Mehedinți nr. 58-60, bloc D4
- Asociația de Proprietari – str. Mehedinți nr. 62-64, bloc D3
- Asociația de Proprietari – str. Mehedinți nr. 66-68, bloc D2
- Asociația de Proprietari – str. Mehedinți nr. 70-72, bloc D1
- Asociația de Proprietari – alea Negoiu nr. 2, bloc EL 1
- S.C. GEROMED DELTA S.R.L. – str. Hășdății nr. 65, Gherla, jud. Cluj
- S.C. CORATIM S.R.L. – str. Câmpul Pâinii nr. 3-5
- Pojaru Dănuț Iacob – str. George Valentin Bibescu nr. 33
- Mureșan Andrei Paul – str. Donath nr. 90, ap. 7
- Asociația de Proprietari – str. Mărișel nr. 3
- Jidav Lucian – str. Huedinului nr. 8B
- Morocozan Lucreția – str. Mărișel nr. 9
- Roșca Angela Doina și Roșca Iosif – str. Mărișel nr. 15
- Ocolul Silvic Cluj – str. Bartok Bela nr. 27

Au fost amplasate pe teren un panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

În data de 05.06.2019 Biroul Mass-Media al Primăriei Municipiului Cluj – Napoca a transmis un comunicat de presă cu privire la dezbateră cu tema „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona La Terenuri, cartier Mănăștur”, anunț preluat de ziarele locale.

Comunicatul a fost preluat și publicat în presa locală, care au scris articole despre subiect (Făclia, Ziua de Cluj, Gazeta de Cluj, Actual de Cluj)

În data de 10.09.2019 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului” a fost publicat anunțul cu privire la documentația „Reabilitare bază sportivă și amenajare parc, zona La Terenuri, cartier Mănăștur”, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite observații sau obiecțiuni.

În urma publicării pe site au apărut articole în presa locală (Ziua de Cluj, Monitorul de Cluj)

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 10.06.2019 - ora 16 și 18.10.2019 - ora 11.

La dezbaterile din 10.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul : arh. Călin Lada și arh. Anca Virginiaș.

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- un reprezentant al proprietarilor terenurilor private din zona La Terenuri
- Adrian Costinaș - reprezentant grup S.O.S (Societatea Organizată Sustenabil)
- Laura Panait - antropolog urban, reprezentant Asociația Colectiv A, inițiator al proiectului La Terenuri – Spațiu Comun în Mănăștur
- Silviu Medeșan - arhitect, coordonator al proiectului La Terenuri - Spațiu Comun în Mănăștur
- Daniela Maier - președintele OAR Transilvania, fondator Scena Urbană
- Gheorghe Elkan - arhitect urbanist, reprezentant teritorial Registrul Urbaniștilor din România
- Gabriela Barbu - locuitor din zonă
- Maria Curieri - locuitor din zona Mehedinți

La dezbaterile din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Napeu Lucian reprezentantul proprietarilor din zonă, și sesizează următoarele :

- aceste terenuri au fost cumpărate de străbunicul nostru
- am avut un proces 20 de ani, apoi aceste terenuri au fost trecute în spațiu verde
- suntem supuși din nou exproprierii
- dorim să construim noi baza sportivă
- vrem să ne fie respectat dreptul de proprietate
- dacă se dorește terenul proprietate, atunci contract de vânzare-cumpărare la prețul corect, nu expropriere

În urma afișării anunțului pe site-ul Primăriei din data de 10.09.2019 la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului” a propunerii privind studiul de urbanism s-au primit următoarele propuneri :

From: Archiudean Calin [archiudeancalin@yahoo.com]

Sent: Wednesday, September 11, 2019 2:33 PM

To: strategiurbane

Subject: La terenuri - propuneri

Buna ziua,

In legatura cu proiectul ""La terenuri" am de facut doua propuneri:

1. Realizarea unui bazin de inot (fiind o zona foarte aglomerata, ar fi extrem de util atat pentru copii cat si pentru adulti, sa nu mai fie nevoiti sa mearga in alte zone ale orasului);

2. Modernizarea strazii Marisel (daca tot se modernizeaza zona respectiva, ar trebui alocati bani si pentru modernizarea strazii Marisel, de la Aleea Negoiu si pana la strada Cernauti, prin realizarea a doua benzi, cate unul pe fiecare sens, precum si cel putin un trotuar pe aliniamentul strazii, fapt ce ar ajuta foarte mult si locuitorii din partea superioara a locatiei respective sa ajunga sau sa traverseze in mod civilizatat zona respectiva, mai ales ca jumatatea superioara a strazi Marisel este deja asfaltata la doua benzi).

Mulumesc!

Calin Archiudean

M Hangiu [mihneah9@gmail.com]

Sent: Tuesday, September 24, 2019 3:56 PM

To: strategiurbane

Buna ziua,

In urma consultarii PUZ "La terenuri" as dori sa fac urmatoarele sugestii:

1. Nr. de locuri de parcare - 41. Pare sa fie o parcare subdimensionata pentru marimea parcului. Mentionez asta deoarece cele 100 locuri de parcare din baza sportiva Gheorgheni sunt foarte des insuficiente.
2. Cu aceasta investitie nu s-ar putea lua in calcul si realizarea unei parcari subterane pentru locuitorii din zona?
3. Pista de alergare - care este lungimea acesteia? Ar fi de dorit realizarea unei piste mai lungi care sa urmeze perimetrul exterior al parcului. O astfel de cerere a fost facuta si pentru baza din Gheorgheni (din pacate respinsa) unde pista de 400m este aglomerata pentru nr. mare de utilizatori.

Mulumesc,
Mihail Hangiu

Prin adresa cu nr. 320849/20.06.2019, proprietarii parcelelor din zonă reprezentați de Napeu Lucian și Napeu Camelia cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6, comunică următoarele obiecțiuni :

Din presă și de pe site-ul instituției dvs. am obținut informația că în mun. Cluj-Napoca, zona „La Terenuri” se preconizează și se proiectează derularea unui proiect amplu de realizare a unui spațiu cu instalații și construcții având destinație practică sporturilor.

În prezent zona este încadrată în PUG 2014 ca fiind U.Va, fiind practic o zonă încadrată ca spațiu verde cu destinație limitată la câteva utilizări funcționale numai în baza avizelor obținute de la C.L.A.F.U. și Arhitectul Șef al municipiului.

Formulăm prezenta notificare pentru a vă informa că o parte din terenurile incluse în acest proiect sunt proprietatea subsemnaților, așa cum am arătat și am identificat loturile mai sus.

Înțelegem rostul și rolul unui proiect cum este cel a cărui elaborarea se dorește, dar un astfel de proiect afectează în mod evident în mod grav dreptul nostru de proprietate.

Tocmai pentru că un atare proiect se preconiza de o anumită perioadă de timp, în cursul anului 2018, am formulat o ofertă de vânzare către mun. Cluj-Napoca, Consiliul local și instituțiile abilitate aferente, arătând că suntem dispuși să înstrăinăm dreptul de proprietate asupra terenului care ne aparține de drept.

La această ofertă am primit un răspuns succint prin care ni s-a comunicat exclusiv faptul că va fi transmisă celor cu atribuții în domeniu, fără a mai primi niciun fel de răspuns sau vreo altă informație.

În schimb, am aflat cu stupeoare că sunt continuate procedurile de elaborare a PUZ, ca și cum acest teren ar fi la dispoziția municipiului pentru realizarea obiectivului anterior menționat. Evident, că un atare obiectiv presupune necesitatea obținerii unor autorizații de construire care nu pot fi emise în lipsa deținerii unui drept de proprietate. De asemenea, proiectul PUZ trebuie să justifice circulația terenurilor din zonă și dreptul de proprietate aferent.

Subsemnații suntem proprietarii acestor imobile și arătăm că ne opunem includerii lor în acest proiect, în condițiile în care oferta noastră, formulată și înaintată cu bună-credință, a rămas fără niciun răspuns din partea autorităților, care continua demersurile ca și cum ar deține dreptul de proprietate.

Apreciem că acest proiect, dar mai mult comportamentul și modalitatea procedurală în care se procedează încalcă nu doar Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176 din 16 august 2000 privind procedura de adoptare a PUZ, ci și, mai ales, încalcă dreptul nostru de proprietate, respectiv prevederile Constituției cu privire la acesta, precum și cele ale art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 CFDO

De asemenea, este încălcat și Regulamentul local de urbanism, care spune :

- Partea I Art.2 pct.1 : " Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale (...)"

- Partea I Art.2 pct.9 : " Pentru zonele de urbanizare, delimitate cu atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament"

- Partea III Art. 32 **Zone de Urbanizare UVa** - Secțiunea I.A :

" Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTAU privind oportunitatea urbanizării (C-1)

(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului."

Deci ar fi total ilegală emiterea Avizului Arhitectului Șef fără acordul nostru, pentru terenurile noastre.

Pe lângă încălcarea dreptului nostru de proprietate, a fost încălcat și dreptul nostru de folosință a acestor terenuri .

Mentionăm aici demersurile noastre făcute prin Adresele nr. 384172/ 12 sept 2016, nr. 491393/ 22 noi. 2016 și nr. 541453/ 29 dec. 2016 prin care propunem primăriei Cluj-Napoca o asociere pentru crearea unei baze sportive La Terenuri, dar nu am găsit un partener de dialog . (răspunsurile primăriei nr. 491393/20.12.2016 și nr. 541453/16.01.2017).

De asemenea, a fost încălcat și dreptul nostru de a fi informați în legătura cu etapele derulării proiectului în zonă, deoarece suntem direct vizată iar tot ce s-a realizat până acum a fost făcut într-o manieră total netransparentă.

Subliniem faptul că aceste terenuri au mai fost expropriate o dată de către statul român în mod total abuziv și am recuperat dreptul de proprietate după o serie de litigii costisitoare și

îndelungate, derulate în baza legislației de revendicare. Cu toate că am redobândit acest drept, se pare că autoritățile considera în continuare acest teren a fi la dispoziția lor, în contextul în care cererile noastre sunt ignorate, iar proiectul propus se derulează ca și cum dreptul nostru nu ar exista.

Arătăm faptul că ne-am arătat deschiși la o negociere și la vânzarea terenului, astfel că o eventuală procedură de expropriere ar fi complet nelegală, aceasta fiind soluția subseventă, de excepție, în cazul în care alte demersuri au eșuat și doar dacă se dovedește că este vorba despre o cauză de utilitate publică. Niciuna dintre aceste condiții nu este îndeplinită și drept urmare apreciem că autoritățile au un comportament profund nelegal, abuziv și de rea-credință.

În aceste condiții, *vă solicităm a opri orice fel de procedură privitoare la adoptarea proiectului și de asemenea refuzul emiterii avizelor solicitate sau necesare atâta timp cât acestea se fac cu nerespectarea dreptului nostru de proprietate, cu ignorarea drepturilor noastre elementare și cu ignorarea demersurilor pe care le-am făcut*, tot noi, pentru a reglementa problema.

Data 20.06.2019
Cluj-Napoca

Semnăturile
Proprietarii, prin Lucian Napeu
și Camelia Napeu

Tel contact 0757578883 Lucian Napeu , 0745468620 Camelia Napeu
Adresa de corespondență : Cluj-Napoca, str. Matei Millo nr.6

Prin adresa cu nr. 360373/12.07.2019, proprietarii parcelelor din zonă reprezentați de d-na. Napeu Camelia cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6, comunică următoarele obiecțiuni :

Adresa noastră cu numărul de mai sus nu a fost o oferta de vânzare, nu a fost o oferta pentru instrainarea dreptului nostru de proprietate, așa cum eronat ați afirmat în răspunsul dat. Prin acest răspuns ați denaturat cererea noastră, nu ați răspuns la solicitările exprese din ea, deturnând discuția fără să ne furnizați un răspuns cu privire la solicitarea noastră .

Dimpotrivă, departe de a fi o ofertă, cererea noastră a fost o notificare prin care vă semnalam că ne este încălcat dreptul nostru de proprietate asupra terenurilor menționate (incadrate în PUG 2014 în UVa) și vă solicităm să opriți ilegalitățile și abuzurile savarsite prin includerea terenurilor noastre, fără acordul nostru, în proiectul în desfășurare *"Reabilitare baza sportivă și amenajare parc, zona " La Terenuri", cartierul Manastur, Cluj-Napoca"*

De aceea, revenim cu această adresă și **vă comunicăm clar, pentru a nu mai exista pe viitor neînțelegeri privitoare la susținerile noastre și nici posibilități de interpretare sau trunchiere a mesajului, ca**
NU SUNTEM DE ACORD CU INCLUDEREA TERENURILOR NOASTRE în proiectul în desfășurare *"Reabilitare baza sportivă și amenajare parc, zona " La Terenuri", cartierul Manastur, Cluj-Napoca"* sau în oricare alt proiect fără acordul nostru, dat explicit în scris de către fiecare proprietar în parte.

Ca urmare, va solicitam ferm si fara echivoc:

- sa respectati dreptul nostru de proprietate, garantat de Constitutie, de legislatia internă și de normele europene;
- sa opriti orice procedura care include terenurile noastre CF 253013 si CF 273871 in proiectul "Reabilitare baza sportiva si amenajare parc, zona "La Terenuri", cartierul Manastur, Cluj-Napoca";
- sa restabiliti legalitatea prin solicitarea refacerii proiectului PUZ *La Terenuri* si a oricarei alte documentatii care implica terenurile noastre, astfel incat acestea sa nu mai fie vizate.

Data 12.07.2019
Cluj-Napoca

Proprietarii
prin Camelia Napeu
Si Lucian Napeu



Prin adresele cu nr. 374887, 374901, 374906, 374945/22.07.2019, proprietarii parcelor din zonă reprezentați de d-na. Napeu Camelia cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6 prin Avocat Jucan Codruța Ștefania, comunică următoarele obiecțiuni :

să excludeți din Proiectul PUZ reabilitare bază sportivă și amenajare parc „La Terenuri” cartier Mănăștur,
pentru care s-a emis Certificatul de urbanism nr. 4496/2018,
terenul situat în Cluj-Napoca, str. Parâng, f.n., CF 273871 Cluj-Napoca, nr. cad. 273871 și CF 253013 Cluj-Napoca, nr. cad. 253013, teren proprietatea noastră,
pe care acest proiect PUZ îl include, fără acordul nostru și fără vreun drept,

Pentru următoarele

MOTIVE

Actele și proiectul PUZ cu privire la care formulăm prezenta notificare

La data de 29 oct. 2018, după cum prea bine cunoașteți, ați solicitat și s-a emis Certificatul de urbanism nr. 4496/2018, pentru elaborare studiu de fezabilitate PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată, pentru reabilitare bază sportivă și amenajare parc „La Terenuri”, cartier Mănăștur. Terenul este situat în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Parâng, f.n.

Acest certificat de urbanism menționează ca identificatori de carte funciară, CF 329375 Cluj-Napoca, nr. cad. 329375 și CF 331752 Cluj-Napoca, nr. cad. 331762, ambele terenuri aparținând mun. Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al mun. Cluj-Napoca.

După cum prea bine cunoașteți, cele două loturi pe care le aveți în proprietate, respectiv administrare, nu se învecinează unul cu celălalt, însă ambele dintre ele se învecinează cu cele două suprafețe, anterior menționate, care sunt în proprietatea noastră.

Certificatul de urbanism privește așadar două loturi de teren, care momentan sunt situate în intravilanul municipiului, care este și proprietarul lor.

În baza reglementărilor urbanistice și PUG 2014, zona este încadrată ca UTR = UVa - parțial, folosința actuală curți, construcții (aspect care rezultă din certificatul de urbanism, dar care nu se reflectă în teren și care nici nu știm în baza căror acte a fost stabilit sau dacă este în mod real o informație corectă din certificat și nu o eroare).

Caracterul prevăzut pentru această zonă, conform aceluiași PUG, este de spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, subzona S_Va - subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

Același certificat de urbanism stabilește necesitatea reglementării printr-un PUZ dacă se doresc modificări cu privire la caracterul acestei zone.

Primul pas necesar dacă se doresc asemenea modificări este, conform certificatului de urbanism, obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, apoi obținerea Avizului de Oportunitate din partea Arhitectului-Şef al mun. Cluj-Napoca pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului, abia apoi urmând a se trece la elaborarea documentației de urbanism, aprobarea acesteia etc.

Specificul terenului presupune o serie de condiționări în ceea ce privește utilizarea sa sau chiar unele utilizări interzise complet.

În prezent, din informațiile primite, conform adresei primite de la instituția dvs., întregul proiect ar fi fost depus pentru consultare publică (deși nu ni s-a indicat nici modalitatea de informare care a fost făcută, nici nu am fost anunțați oficial în calitate de vecini și/sau proprietari și nici nu am reușit să regăsim anunțul de informare oficial, iar o atare consultare publică nici nu a fost deschisă conform normelor de urbanism, pentru a putea să ne exprimăm încă o dată opinia și opoziția cu privire la acest proiect).

Din informațiile rezultate de pe Internet, rezultă că s-ar fi discutat proiectul de PUZ în cadrul unei ședințe C.T.A.T.U., fără a avea nicio informație cu privire la conținutul discuției și din nou, fără a fi fost anunțați cu privire la acest proiect, în calitate nu de vecini, ci de proprietari a două dintre terenurile incluse în proiect. Din câte cunoaștem, până în prezent niciun aviz, niciun acord nu a fost obținut, fiind însă prezentat în ședința C.T.A.T.U. din data de 10 iunie 2019, fără ca detalii cu privire la respectiva ședință să ne fie comunicate sau făcute cunoscute.

Practic, de fiecare dată, deși am urmărit ordinea de zi a ședințelor, am aflat ulterior, din presă sau de pe internet despre stadiul discuțiilor, informații incomplete și neclare, după cum, în mod intenționat, le faceți publice.

Așadar, în prezent, există o nebuloasă totală cu privire la stadiul aprobării proiectului, deciziile luate etc., cererile noastre fiind lipsite de răspunsuri reale și concrete la problemele ridicate și întreaga procedură fiind de fapt lipsită de transparență.

Calitatea subsemnaților și nelegalitatea proiectului

Subsemnații, Napeu Lucian-Dan și Napeu Camelia Ana-Maria, suntem, alături de un număr mai mare de persoane, proprietarii unor parcele de teren situate în Cluj-Napoca, str. Parâng, f.n., respectiv în zona numită „La Terenuri”.

Parcelele proprietatea noastră sunt CF 273871 Cluj-Napoca, nr. cad. 273871 și CF 253013 Cluj-Napoca, nr. cad. 253013. (Anexa 2)

După cum prea bine cunoașteți, aceste parcele sunt învecinate cu cele din certificatul de urbanism menționat, respectiv terenul având CF 253013 Cluj-Napoca se învecinează aproximativ pe lungime cu ambele terenuri aparținând mun. Cluj-Napoca, fiind situat practic între ele, în timp ce celălalt teren (CF 273871 Cluj-Napoca „atinge” la unul dintre colțuri terenul cu nr. CF 329357 Cluj-Napoca, proprietatea municipiului).

Din simpla suprapunere a planșei de proiect cu planșa celor ANCPI, suprapunere care apare pe planșa nr. 6 PUZ, rezultă cu claritate faptul că proiectul PUZ suprapune în întregime cele două terenuri care sunt proprietatea subsemnaților. Acest aspect se poate observa cu ușurință, deoarece terenurile sunt evidențiate pe planșa menționată cu numere cadastrale și de CF, fiind menționat inclusiv numele proprietarilor.

În calitate de proprietar vecin cu terenul nostru, respectiv administrator, dar și în calitate de promotor al acestui proiect, aceste aspecte vă sunt cunoscute de la bun început și trebuia să țineți cont de ele în momentul elaborării proiectului.

Mai mult, aceste aspecte vă erau cunoscute și anterior, deoarece în anul 2011, un alt proiect demarat prin HCL 136/2011 includea din nou una dintre proprietățile noastre. Și la acel moment am sesizat acest aspect și C.T.A.T.U. a revenit cu un aviz de completare, prin care s-a făcut mențiunea expresă că proprietatea noastră este exclusă, astfel că hotărârea de consiliu local a fost la rândul său modificată, după cum prea bine cunoașteți.

Cu toate acestea, ați inclus din nou, de data aceasta ambele proprietăți care ne aparțin, în proiectul PUZ, încălcând în mod flagrant normele juridice în vigoare.

1. Încălcarea dreptului nostru de proprietate

Așadar, dvs., fără nicio calitate, demarați un proiect PUZ care include terenul nostru, îl înglobează într-un proiect care vă aparține și care stabilește reguli cu privire la ceea ce se va întâmpla cu proprietatea noastră, fără ca noi să fim măcar consultați, fără ca noi să ne dăm acordul și nu doar în lipsa acestora, ci chiar în contextul afirmării ferme și exprese a opoziției noastre, care în fond și la urma urmei, este mai mult decât firească.

În aceste condiții, este evident că acest proiect încalcă în primul rând în mod evident dreptul nostru de proprietate.

Sub aspect normativ sunt încălcate prevederile art. 44 din Constituția României, în conformitate cu care:

(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. (...)

De asemenea, sunt încălcate prevederile art. 136 al. 5 din Constituția României, în conformitate cu care „*proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice*”.

Sunt de asemenea încălcate și prevederile cu privire la proprietate din Codul civil, respectiv art. 553 Cod civil și art. 555 și urm. Cod civil, care reglementează toate aspectele privitoare la proprietate.

Prin acest proiect practic dvs., în calitate de simplu proprietar, vecin cu loturile noastre, încercați să stabiliți și să decideți ce urmează a se construi asupra terenurilor noastre, le faceți parte a unui proiect unitar, în care proprietățile noastre sunt pur și simplu acoperite de diverse construcții și instalații, a căror poziționare face complet abstracție de faptul că o parte din terenul pe care se află vă aparține, iar altă parte, este proprietatea unor alte persoane fizice.

Practic, în caz de aprobare a proiectului, dvs. indisponibilizați aceste proprietăți ale noastre, care vor trebui în mod obligatoriu să aibă în acest caz destinația dorită de dvs., fără ca noi să ne fi dat acordul și fiind noi obligați să facem demersuri pentru protejarea dreptului nostru, în loc să vă respectați dvs. obligația de a nu ni-l încălca, acest drept fiind un drept opozabil *erga omnes*.

În niciuna dintre reglementările legale în vigoare în România nu există prevederi care să stabilească că o altă persoană (indiferent că vorbim despre persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat) poate să dispună într-o asemenea manieră de proprietatea unei alte persoane, fără ca aceasta să fie întrebată, consultată sau să aibă vreun cuvânt de spus cu privire la respectiva reglementare sau modificare ce se dorește a fi adusă.

Apreciem că în aceste condiții, în care prin stabilirea unor reguli și instituirea unor norme concrete de reglementare a situației terenului nostru, se ajunge la includerea terenului într-un proiect de construire care nu ne aparține și cu care nu suntem de acord, se încalcă în mod grav dreptul nostru de proprietate.

Ceea ce se face prin acest proiect este o expropriere *de facto*, nu *de iure*, a terenului nostru, adoptarea PUZ așa cum este acum echivalând cu exproprierea noastră, evident fără parcurgerea vreunei proceduri, fără drept de expropriere și fără o prealabilă și justă despăgubire, așa cum prevede legea.

Conform art. 44 din Constituția României

(3) *Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă 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 situația de față, simpla adoptare a proiectului, în contextul în care noi nu am fost incluși într-o procedură de acest fel echivalează de fapt cu o expropriere, deoarece până la realizarea eventuală efectivă a proiectului, după derularea unei eventuale proceduri de expropriere, mai este un interval de timp imprecis de stabilit, fără ca în acest timp noi să ne putem exercita în vreun fel dreptul garantat de Constituție.

Până la urmă, la rândul nostru, în una dintre modalitățile în care dorim să valorificăm acest drept de proprietate, am încercat demararea unui proiect prin care să realizăm terenuri multifuncționale de sport, având dovezi și contacte în acest sens.

Proiectul pe care doriți să îl promovați nu este unul pentru comunitate, așa cum sună, ca un slogan electoral, discursurile privitoare la el, ci este un proiect din care unii vor avea de câștigat sume consistente.

Am insistat asupra chestiunii exproprierii în primul rând pentru că aceasta este ceea ce, în mod nelegal, face acest proiect, ignorând în totalitate drepturile noastre constituționale.

În al doilea rând, am făcut mențiunile de mai sus și pentru că am formulat sesizări către autoritățile emitente, la care nu am primit încă un răspuns concret, dar care făceau referire la expropriere.

Aceste sesizări sau lipsa unui răspuns fac însă ca orice act de aprobare emis de instituția dvs. cu privire la acest proiect să fie unul profund nelegal, consecințele fiind de o seriozitate și gravitate maximă.

Practic, în cererile formulate, noi am arătat că ne exprimăm dezacordul cu privire la acest proiect și că refuzăm să ne dăm orice fel de acord față de acesta. În încheiere la notificarea comunicată anterior am arătat că anterior propusesem municipiului să cumpere, au existat discuții în acest sens și s-a efectuat inclusiv expertiza de evaluarea care vă fusese comunicată, pentru stabilirea unui preț a terenului. Discuția a rămas fără nicio finalitate.

Răspunsul primit la notificarea ce comunica opoziția noastră era mai mult decât ridicul: din toate informațiile menționate și sublinierile cu privire la încălcarea dreptului nostru de proprietate prin acest proiect, ni se comunica doar că nu se pot încheia acte de cumpărare, ci doar procedura exproprierii este cea prin care s-ar putea rezolva problema.

Conform doctrinei și jurisprudenței create în domeniu, exproprierea nu este decât o măsură extremă, subsidiară, la care trebuie să se ajungă atunci când părțile nu cad de acord în vederea încheierii unei tranzacții.

Pentru a clarifica aceste aspecte, am revenit cu o nouă notificare în care am exprimat clar faptul că nu acceptăm încălcarea dreptului nostru.

Având în vedere cele expuse mai sus, vă aflați într-o nelegalitate completă, fiind inadmisibil să demarati astfel de proiecte care să afecteze dreptul de proprietate al unor cetățeni, vexându-i pe aceștia, iar dvs. obținând beneficii prin încălcarea unui drept constituțional.

2. Încălcarea normelor în vigoare în materie de urbanism

Aceasta este a doua categorie de norme pe care le încălcați prin promovarea acestui proiect, regulile valabile și aplicabile altor cetățeni, nefiind se pare aplicabile și dvs., ceea ce duce la un tratament diferențiat și abuziv, care încalcă egalitatea în fața legii, prevăzută la rândul său, ca un drept constituțional.

Conform reglementărilor **art. 29 al. 1 și 5 din Legea 350/2001**, *„(1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii. (...)*

(5) În certificatul de urbanism se va menționa în mod obligatoriu scopul eliberării acestuia.”

Conform acestor norme mai sus indicate rezultă cu claritate că în cadrul cererii de emitere a C.U. trebuie stabilite și inserate elementele care definesc scopul solicitării.

Aceasta deoarece în funcție de scopul prezentat de solicitant, autoritatea emitentă stabilește prin CU condițiile, actele/avizele/acordurile necesare pentru îndeplinirea scopului declarat al operațiunilor pentru care se emite certificatul de urbanism. Specificarea exactă a scopului în care va fi folosit CU este esențial și pentru ca orice persoană interesată să poată să determine dacă autoritatea emitentă a analizat și a stabilit cerințele pentru realizarea scopului urmărit și explicitat în CU dar și pentru asigurarea exercitării de către autoritatea publică a competențelor legale în procedurile de urbanism.

Este indubitabil faptul că un CU emis în scopul demarării unui proiect PUZ cu privire la terenurile care sunt proprietatea mun. Cluj-Napoca NU va cuprinde aceleași elemente ca un CU emis în scopul elaborării PUZ care include și terenurile proprietatea noastră, avizele, actele, documentația impusă fiecare dintre cele două CU fiind diferite, condițiile pentru emiterea avizului de oportunitate nefiind aceleași ca cele necesare pentru aprobarea chiar a PUZ. În această etapă a emiterii CU în scop de elaborare PUZ se stabilesc care sunt studiile obligatoriu necesare pentru elaborarea reglementării urbanistice de asemenea manieră încât să asigure scopul urbanismului (art. 1, 2 Legea 350/2001) respectiv să conducă la o dezvoltare echilibrată a zonei și la condiții de viață și locuit mai bune, în acord atât cu interesele generale ale comunității, dar și a persoanelor individuale ce pot fi afectate de impactul modificărilor urbanistice.

Or, este evident că mun. Cluj-Napoca a obținut un certificat de urbanism strict pentru terenuri care sunt proprietatea sa (opinia noastră este că oricum nici nu ar fi putut obține în mod legal un certificat de urbanism care să înglobeze în proiect proprietatea noastră) și acum încearcă să elaboreze proiectul PUZ incluzând și terenuri care sunt proprietatea noastră.

Aceste aspecte nu numai că încalcă normele de urbanism, dreptul de proprietate și legislația mai sus indicată, ba mai mult, echivalează cu o încercare de inducere în eroare a autorităților care au atribuții în domeniu, în contextul în care premisele de

la care se pornește, respectiv cele din certificatul de urbanism sunt diferite de cele pe care autoritatea vrea să le deruleze și obțină ulterior prin proiectul PUZ.

Este evident și conform normelor de urbanism că în întreaga procedură de urbanism, toate actele trebuie să fie perfect coerente, în sensul că obiectul certificatului de urbanism, cel al proiectului PUZ și apoi al tuturor avizelor, acordurilor etc., trebuie să fie același și identic.

Este inadmisibil și complet nelegal ca dvs. să obțineți un certificat de urbanism pentru proprietatea dvs., ca mai apoi să realizați un proiect și pentru alte cărți funciare și numere cadastrale decât cele din certificatul de urbanism.

Conform prevederilor art. 47 al. 2 din Legea 350/2001, PUZ trebuie să cuprindă „reglementări asupra zonei referitoare la: (...) e) statutul juridic și circulația terenurilor”, or proiectul dvs. trece cu vederea faptul că noi suntem proprietari asupra unei suprafețe de teren din terenul inclus în proiect, suprafața fiind una consistentă și dreptul nostru cu desăvârșire ignorat.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, GM-010-2000, emis prin Ordin Ministru nr. 176/2000, stabilește

aceeași obligativitate de stabilire a regimului juridic al terenurilor, statutul juridic al acestora și circulația terenurilor, respectiv regimul lor de proprietate.

Așadar, toate actele privitoare la PUZ trebuie în mod obligatoriu să evidențieze aceste aspecte, ceea ce în cazul de față nu se întâmplă, proprietatea noastră fiind cu desăvârșire ignorată.

De-altfel, și în trecut, s-a mai încercat un atare proiect, care viza însă construirea unor garaje și a unui parc, proiect care, tot fără nicio consultare, includea proprietatea noastră.

La acel moment, respectiv în anul 2011, s-a respins în mod corect cererea de solicitare a avizului de mediu și hotărârea de consiliu local a fost refăcută, fără a mai include și proprietatea noastră, așa cum legal era să se procedeze de la bun început.

Este evident că acest teren reprezintă o miză, inclusiv una politică-electorală pentru autorități, însă nu dorim ca aceste demersuri să fie făcute pe seama noastră și în dauna proprietății noastre.

Statul român a expropriat și anterior acest teren, de la antecesorul nostru, în timpul regimului comunist.

Străbunicul nostru, Călățan Alexandru a fost un țăran harnic, un om simplu, onest și muncitor, care a muncit din greu pentru a putea cumpăra aceste terenuri cu care să își înzestreze copiii.

El a refuzat să predea de bună voie aceste terenuri, regimului comunist, ceea ce a dus la sancționarea și închiderea lui ca deținut politic și trimiterea lui la muncă silnică la Canal, în mai multe rânduri, informațiile obținute din dosarul lui fiind elocvente în acest sens. Cu toate acestea a refuzat să fie pasiv și a continuat să își apere drepturile.

Ulterior, restituirea terenului a continuat să fie împiedicată prin diverse tertipuri și mașinațiuni, în care autoritățile locale au profitat de neclaritățile legislației și au tergiversat cât de mult au putut restituirea, după cum prea bine cunoașteți, comisia locală de fond funciar și cea de Legea 10/2001, fiind direct implicate în aceste

demersuri, în care ni s-a refuzat restituirea pe cale administrativă, astfel că am fost nevoiți să demarăm litigii costisitoare și îndelungate pentru a ne recupera drepturile.

Iar acum, când în sfârșit deținem dreptul de proprietate asupra terenului, în loc să îndreptați toate aceste abuzuri din trecut, demarați acest proiect care evident echivalează cu o nouă lipsire a noastră de proprietate, de data aceasta într-un stat care se pretinde a fi un stat de drept.

Este revoltător acest demers, făcut ca și cum terenurile și dreptul nostru nu ar exista în respectivul spațiu, fără ca proiectul să facă cea mai mică referire la aceste drepturi, fără a se acorda un minim respect legislației în vigoare.

Iar această nedreptate vădită este cu atât mai revoltătoare și dovedește cu atât mai mult comportamentul abuziv cu cât parcursul acestor terenuri a fost cel anterior menționat.

În aceste condiții, solicitarea noastră este să procedați de urgență la refacerea proiectului, cu excluderea acestor terenuri, care ne aparțin de drept din planul PUZ pe care doriți să îl realizați.

În drept, invocăm art. 44, art. 136 al. 5 din Constituția României, art. 553, art. 555 și urm. C. civ., art. 29 al. 1 și 5 și urm., art. 47 și urm. din Legea 350/2001, Legea 252/2010, Ordin Ministru 176/2000.

Prin adresele cu nr. 484121/23.09.2019 și 484138/23.09.2019, proprietarii parcelelor din zonă reprezentați de d-na. Napeu Camelia cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6, comunică următoarele obiecțiuni :

La data de 29 oct. 2018, după cum prea bine cunoașteți, ați solicitat și s-a emis Certificatul de urbanism nr. 4496/2018, pentru elaborare studiu de fezabilitate PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificată și actualizată, pentru reabilitare bază sportivă și amenajare parc „La Terenuri”, cartier Mănăștur. Terenul este situat în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Parâng, f.n.

Acest certificat de urbanism menționează ca identificatori de carte funciară, CF 329375 Cluj-Napoca, nr. cad. 329375 și CF 331752 Cluj-Napoca, nr. cad. 331762, ambele terenuri aparținând mun. Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al mun. Cluj-Napoca

După cum prea bine cunoașteți, cele două loturi pe care le aveți în proprietate, respectiv administrare, nu se învecinează unul cu celălalt, însă ambele dintre ele se învecinează cu cele două suprafețe, anterior menționate, care sunt în proprietatea noastră.

Certificatul de urbanism privește așadar două loturi de teren, care momentan sunt situate în intravilanul municipiului, care este și proprietarul lor.

În bază reglementărilor urbanistice și PUG 2014, zona este încadrată ca UTR = UVa - parțial, folosința actuală curți, construcții (aspect care rezultă din certificatul de urbanism, dar care nu se reflectă în teren și care nici nu știm în baza căror acte a fost stabilit sau dacă este în mod real o informație corectă din certificat și nu o eroare).

Caracterul prevăzut pentru această zonă, conform aceluiași PUG, este de UTR UVa - Zonă de urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat .

Același certificat de urbanism stabilește necesitatea reglementării printr-un PUZ dacă se doresc modificări cu privire la caracterul acestei zone.

Primul pas necesar dacă se doresc asemenea modificări este, conform certificatului de urbanism, obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, apoi obținerea Avizului de Oportunitate din partea Arhitectului-Șef al mun. Cluj-Napoca pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului, abia apoi urmând a se trece la elaborarea documentației de urbanism, aprobarea acesteia etc.

Specificul terenului presupune o serie de condiționări în ceea ce privește utilizarea sa sau chiar unele utilizări interzise complet.

Din informațiile rezultate de pe Internet, reiese că s-ar fi discutat proiectul de PUZ în cadrul unei ședințe C.T.A.T.U., din data de 10 iunie 2019, fără a avea nicio informație cu privire la conținutul discuției și din nou, fără a fi fost anunțați cu privire la acest proiect, în calitate nu de vecini, ci de proprietari a două dintre terenurile incluse în proiect.

Din câte cunoaștem, până în prezent niciun aviz, niciun acord dintre cele solicitate prin CU 4496/ 2018 nu a fost obținut; ele nu apar nici în Borderoul general al documentației.

Calitatea subsemnațiilor și nelegalitatea proiectului

Subsemnații suntem proprietarii unor parcele de teren situate în Cluj-Napoca, str. Parâng, f.n., respectiv în zona numită „La Terenuri”.

Parcelele proprietatea noastră sunt CF 273871 Cluj-Napoca, nr. cad. 273871 (5100 mp) și CF 253013 Cluj-Napoca, nr. cad. 253013 (1695 mp).

După cum prea bine cunoașteți, aceste parcele sunt învecinate cu cele din certificatul de urbanism menționat, respectiv terenul având CF 253013 Cluj-Napoca se învecinează aproximativ pe lungime cu ambele terenuri aparținând mun. Cluj-Napoca, fiind situat practic între ele, în timp ce celălalt teren (CF 273871 Cluj-Napoca „atinge” la unul dintre colțuri terenul cu nr. CF 329357 Cluj-Napoca, proprietatea municipiului).

Proiectul PUZ suprapune în întregime cele două terenuri care sunt proprietatea subsemnaților. Acest aspect se poate observa cu ușurință, deoarece terenurile sunt evidențiate pe planșa menționată cu numere cadastrale și de CF, fiind menționat inclusiv numele proprietarilor.

În calitate de proprietar vecin cu terenul nostru, respectiv administrator, dar și în calitate de promotor al acestui proiect, aceste aspecte vă sunt cunoscute de la bun început și trebuia să țineți cont de ele în momentul elaborării proiectului.

Mai mult, aceste aspecte vă erau cunoscute și anterior, deoarece în anul 2011, un alt proiect demarat prin HCL 136/2011 includea din nou una dintre proprietățile noastre. Și la acel moment am sesizat acest aspect și C.T.A.T.U. a revenit cu un aviz de completare, prin care s-a făcut mențiunea expresă că proprietatea noastră este exclusă, astfel că hotărârea de consiliu local a fost la rândul său modificată, după cum prea bine cunoașteți.

Cu toate acestea, ați inclus din nou, de data aceasta ambele proprietăți care ne aparțin, în proiectul PUZ, încălcând în mod flagrant normele juridice în vigoare.

1. Încălcarea dreptului nostru de proprietate și a dreptului nostru de folosință a terenului

Acest proiect PUZ care include terenul nostru, îl înglobează într-un proiect care vă aparține și care stabilește reguli cu privire la ceea ce se va întâmpla cu proprietatea noastră, fără ca noi să fim măcar consultați, fără ca noi să ne dăm acordul și nu doar în lipsa acestora, ci chiar în contextul afirmării ferme și expresive a opoziției noastre privind încălcarea dreptului nostru de proprietate

Prin acest proiect, se propune schimbarea UTR-ului UVa (în care sunt încadrate terenurile noastre) în UTR VLT. Caracterul zonei s-ar schimba astfel :

" 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. UTR VLT - Zonă verde „La terenuri”

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi:

- *scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;*
- *parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat."*

Ceea ce s-ar identifica în întregime cu intenția noastră de a construi, pe parcelele aflate în proprietatea noastră, terenuri de sport multifuncționale, care să deservească locuitorii din zona (intenție comunicată primăriei încă din anul 2016 : Adresele 384172/12 sept 2016, nr. 491393/22 noi 2016, nr.541453/16 ian 2017) .

Doar ca noi nu am fost consultați deloc în legătura cu acest proiect PUZ pentru zona La Terenuri.

Mai mult decât atât, peste terenurile noastre au fost proiectate parti dintr-o sala de sport multifuncțională, parti din terenuri de volei, de baschet, parti dintr-o pista de alergare etc., ignorându-se total faptul ca acestea sunt proprietate privată. Acesta este un abuz grav.

De ce aceste sali de sport, terenuri de sport etc., proiect din inițiativa primăriei, nu au fost proiectate strict pe terenurile care se afla în proprietatea primăriei? Așa ar fi fost legal, urmând ca și noi să construim pe terenurile proprietatea noastră terenuri de sport multifuncționale, pentru locuitorii din zonă, respectând în totalitate reglementările propuse pentru noul RLU, reglementările pentru UTR VLT.

Mai mult, există o contradicție chiar și între partea scrisă și cea desenată din această documentație. De exemplu, în timp ce în noul RLU, pentru UTR VLT, se prevede ca: "SECȚIUNEA 3. punctul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIMANET

• Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m"

(2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii "În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public"). Iar pe planșele care însoțesc documentația, sala de sport multifuncțională nu numai că nu respectă cei 6m până la limita cu proprietatea noastră, ci este proiectată chiar pe proprietatea noastră.

În aceste condiții, este clar că acest proiect încalcă în primul rând, în mod evident, dreptul nostru de proprietate.

Sub aspect normativ sunt încălcate prevederile **art. 44 din Constituția României**, în conformitate cu care:

(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.*

(...)

De asemenea, sunt încălcate prevederile **art. 136 al. 5 din Constituția României**, în conformitate cu care „*proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice*".

Sunt de asemenea încălcate și prevederile cu privire la proprietate din Codul civil, respectiv **art. 553 Cod civil și art. 555 și urm. Cod civil**, care reglementează toate aspectele privitoare la proprietate.

Prin acest proiect practic dvs., în calitate de simplu proprietar, vecin cu loturile noastre, încercați să stabiliți și să decideți ce urmează a se construi asupra terenurilor noastre, le faceți parte a unui proiect unitar, în care proprietățile noastre sunt pur și simplu acoperite de diverse construcții și instalații, a căror poziționare face complet

abstracție de faptul că o parte din terenul pe care se află vă aparține, iar altă parte, este proprietatea unor persoane fizice.

Practic, în caz de aprobare a proiectului, dvs. indisponibilizați aceste proprietăți ale noastre, care vor trebui în mod obligatoriu să aibă în acest caz destinația dorită de dvs., fără ca noi să ne fi dat acordul și fiind noi obligați să facem demersuri pentru protejarea dreptului nostru, în loc să vă respectați dvs. obligația de a nu ni-l încălca, acest drept fiind un drept opozabil *erga omnes*.

În niciuna dintre reglementările legale în vigoare în România nu există prevederi care să stabilească că o altă persoană (indiferent că vorbim despre persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat) poate să dispună într-o asemenea manieră de proprietatea unei alte persoane, fără ca aceasta să fie întrebată, consultată sau să aibă vreun cuvânt de spus cu privire la respectiva reglementare sau modificare ce se dorește a fi adusă.

Apreciem că în aceste condiții, în care prin stabilirea unor reguli și instituirea unor norme concrete de reglementare a situației terenului nostru, se ajunge la includerea terenului nostru într-un proiect de construire care nu ne aparține și cu care nu suntem de acord, se încalcă în mod grav dreptul nostru de proprietate.

Ceea ce se face prin acest proiect este o expropriere *de facto*, nu *de iure*, a terenului nostru, adoptarea PUZ așa cum este acum echivalând cu exproprierea noastră, evident fără parcurgerea vreunei proceduri, fără drept de expropriere și fără o prealabilă și justă despăgubire, așa cum prevede legea.

Conform **art. 44 din Constituția României**

(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 situația de față, simpla adoptare a proiectului, în contextul în care noi nu am fost incluși într-o procedură de acest fel echivalează de fapt cu o expropriere, deoarece până la realizarea eventuală efectivă a proiectului, după derularea unei eventuale proceduri de expropriere, mai este un interval de timp imprecis de stabilit, fără ca în acest timp noi să ne putem exercita în vreun fel dreptul garantat de Constituție.

Până la urmă, la rândul nostru, în una dintre modalitățile în care dorim să valorificăm acest drept de proprietate, am încercat demararea unui proiect prin care să realizăm terenuri multifuncționale de sport, având dovezi și contacte în acest sens.

Proiectul pe care doriți să îl promovați nu este unul pentru comunitate, așa cum sună, ca un slogan electoral, discursurile privitoare la el, ci este un proiect din care unii vor avea de câștigat sume consistente.

Am insistat asupra chestiunii exproprierii în primul rând pentru că aceasta este ceea ce, în mod nelegal, face acest proiect, ignorând în totalitate drepturile noastre constituționale.

În al doilea rând, am făcut mențiunile de mai sus și pentru că am formulat sesizări către autoritățile emitente, la care nu am primit încă un răspuns concret, dar care făceau referire la expropriere.

Aceste sesizări sau lipsa unui răspuns fac însă ca orice act de aprobare emis de instituția dvs. cu privire la acest proiect să fie unul profund nelegal, consecințele fiind de o seriozitate și gravitate maximă.

Practic, în cererile formulate, noi am arătat că ne exprimăm dezacordul cu privire la acest proiect și că refuzăm să ne dăm orice fel de acord față de acesta. În încheiere la notificarea comunicată anterior am arătat că anterior propusesem municipiului să cumpere, au existat discuții în acest sens și s-a efectuat inclusiv expertiza de evaluarea care vă fusese comunicată, pentru stabilirea unui preț a terenului. Discuția a rămas fără nicio finalitate.

Răspunsul primit la notificarea ce comunica opoziția noastră era mai mult decât ridicol: din toate informațiile menționate și sublinierile cu privire la încălcarea dreptului nostru de proprietate prin acest proiect, ni se comunica doar că nu se pot încheia acte de cumpărare, ci doar procedura exproprierii este cea prin care s-ar putea rezolva problema. Ceea ce este fals.

Conform doctrinei și jurisprudenței create în domeniu, exproprieria nu este decât o măsură extremă, subsidiară, la care trebuie să se ajungă atunci când părțile nu cad de acord în vederea încheierii unei tranzacții.

Pentru a clarifica aceste aspecte, am revenit cu o nouă notificare în care am exprimat clar faptul că nu acceptăm încălcarea dreptului nostru.

Având în vedere cele expuse mai sus, vă aflați într-o nelegalitate completă, fiind inadmisibil să demarați astfel de proiecte care să afecteze dreptul de proprietate al unor cetățeni, vexându-i pe aceștia, iar dvs. obținând beneficii prin încălcarea unui drept constituțional.

2. Încălcarea normelor în vigoare în materie de urbanism

Aceasta este a doua categorie de norme pe care le încălcați prin promovarea acestui proiect, regulile valabile și aplicabile altor cetățeni, nefiind se pare aplicabile și dvs., ceea ce duce la un tratament diferențiat și abuziv, care încalcă egalitatea în fața legii, prevăzută la rândul său, ca un drept constituțional.

Conform reglementărilor **art. 29 al. 1 și 5 din Legea 350/2001**, „(1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii. (...)

(5) În certificatul de urbanism se va menționa în mod obligatoriu scopul eliberării acestuia.”

Conform acestor norme mai sus indicate rezultă cu claritate că în cadrul cererii de emitere a C.U. trebuie stabilite și inserate **elementele care definesc scopul solicitării.**

Aceasta deoarece **în funcție de scopul prezentat de solicitant, autoritatea emitentă stabilește prin CU condițiile, actele/avizele/acordurile necesare pentru îndeplinirea scopului declarat al operațiunilor pentru care se emite certificatul de**

urbanism. Specificarea exactă a scopului în care va fi folosit CU este esențial și pentru ca orice persoană interesată să poată să determine dacă autoritatea emitentă a analizat și a stabilit cerințele pentru realizarea scopului urmărit și explicitat în CU dar și pentru asigurarea exercitării de către autoritatea publică a competențelor legale în procedurile de urbanism.

Este indubitabil faptul că un CU emis în scopul demarării unui **proiect PUZ cu privire doar la cele 2 terenuri care sunt proprietatea mun. Cluj-Napoca NU va cuprinde aceleași elemente ca un CU emis în scopul elaborării PUZ care include și terenurile proprietatea noastră, avizele, actele, documentația impusă fiecare dintre cele două CU fiind diferite, condițiile pentru emiterea avizului de oportunitate nefiind aceleași ca cele necesare pentru aprobarea chiar a PUZ. În această etapă a emiterii CU în scop de elaborare PUZ se stabilesc care sunt studiile obligatoriu necesare pentru elaborarea reglementării urbanistice de asemenea manieră încât să asigure scopul urbanismului (art. 1, 2 Legea 350/2001) respectiv să conducă la o dezvoltare**

echilibrată a zonei și la condiții de viață și locuit mai bune, în acord atât cu interesele generale ale comunității, dar și a persoanelor individuale ce pot fi afectate de impactul modificărilor urbanistice.

Or, este evident că mun. Cluj-Napoca a obținut un certificat de urbanism strict pentru terenuri care sunt proprietatea sa (opinia noastră este că oricum nici nu ar fi putut obține în mod legal un certificat de urbanism care să înglobeze în proiect proprietatea noastră) și acum încearcă să elaboreze proiectul PUZ incluzând și terenuri care sunt proprietatea noastră.

Aceste aspecte nu numai că încalcă normele de urbanism, dreptul de proprietate și legislația mai sus indicată, ba mai mult, echivalează cu o încercare de inducere în eroare a autorităților care au atribuții în domeniu, în contextul în care premisele de la care se pornește, respectiv cele din certificatul de urbanism sunt diferite de cele pe care autoritatea vrea să le deruleze și obțină ulterior prin proiectul PUZ.

Este evident și conform normelor de urbanism că în întreaga procedură de urbanism, toate actele trebuie să fie perfect coerente, în sensul că obiectul certificatului de urbanism, cel al proiectului PUZ și apoi al tuturor avizelor, acordurilor etc., trebuie să fie același și identic.

Este inadmisibil și complet nelegal ca dvs. să obțineți un certificat de urbanism pentru proprietatea dvs., ca mai apoi să realizați un proiect și pentru alte cărți funciare și numere cadastrale decât cele din certificatul de urbanism.

Conform prevederilor art. 47 al. 2 din Legea 350/2001, PUZ trebuie să cuprindă „reglementări asupra zonei referitoare la: (...) e) statutul juridic și circulația terenurilor”, or proiectul dvs. trece cu vederea faptul că noi suntem proprietari asupra unei suprafețe de teren din terenul inclus în proiect, suprafața fiind una consistentă și dreptul nostru cu desăvârșire ignorat.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, GM-010-2000, emis prin Ordin Ministru nr. 176/2000, stabilește aceeași obligativitate de stabilire a regimului juridic al terenurilor, statutul juridic al acestora și circulația terenurilor, respectiv regimul lor de proprietate.

Așadar, toate actele privitoare la PUZ trebuie în mod obligatoriu să evidențieze aceste aspecte, ceea ce în cazul de față nu se întâmplă, proprietatea noastră fiind cu desăvârșire ignorată.

De-altfel, și în trecut, s-a mai încercat un atare proiect, care viza însă construirea unor garaje și a unui parc, proiect care, tot fără nicio consultare, includea proprietatea noastră.

La acel moment, respectiv în anul 2011, s-a respins în mod corect cererea de solicitare a avizului de mediu și hotărârea de consiliu local a fost refăcută, fără a mai include și proprietatea noastră, așa cum legal era să se procedeze de la bun început.

Este evident că acest teren reprezintă o miză, inclusiv una politică-electorală pentru autorități, însă nu dorim ca aceste demersuri să fie făcute pe seama noastră și în dauna proprietății noastre.

Statul român a expropriat și anterior acest teren, de la antecesorul nostru, în timpul regimului comunist.

Străbunicul nostru, Călășan Alexandru a fost un țăran harnic, un om simplu, onest și muncitor, care a muncit din greu pentru a putea cumpăra aceste terenuri cu care să își înzestreze copiii.

El a refuzat să predea de bună voie aceste terenuri, regimului comunist, ceea ce a dus la sancționarea și închiderea lui ca deținut politic și trimiterea lui la muncă silnică la Canal, în mai multe rânduri, informațiile obținute din dosarul lui fiind elocvente în acest sens. Cu toate acestea a refuzat să fie pasiv și a continuat să își apere drepturile.

Ulterior, restituirea terenului a continuat să fie împiedicată prin diverse tertipuri și mașinațiuni, în care autoritățile locale au profitat de neclaritățile legislației și au tergiversat cât de mult au putut restituirea, după cum prea bine cunoașteți, comisia locală de fond funciar și cea de Legea 10/2001, fiind direct implicate în aceste demersuri, în care ni s-a refuzat restituirea pe cale administrativă, astfel că am fost nevoiți să demarăm litigii costisitoare și îndelungate pentru a ne recupera drepturile.

Iar acum, când în sfârșit deținem dreptul de proprietate asupra terenului, în loc să îndreptați toate aceste abuzuri din trecut, demarați acest proiect care evident echivalează cu o nouă lipsire a noastră de proprietate, de data aceasta într-un stat care se pretinde a fi un stat de drept.

Este revoltător acest demers, făcut ca și cum terenurile și dreptul nostru nu ar exista în respectivul spațiu, fără ca proiectul să facă cea mai mică referire la aceste drepturi, fără a se acorda un minim respect legislației în vigoare.

Iar această nedreptate vădită este cu atât mai revoltătoare și dovedește cu atât mai mult comportamentul abuziv cu cât parcursul acestor terenuri a fost cel anterior menționat.

Toate aceste ilegalități continute în acest PUZ ne afectează atât pe noi, cât și pe locuitorii din zona, care și ei ar trebui să fie beneficiarii lui. Pentru ca o eventuală aprobare a lui în această formă, ne-ar obliga la o acțiune în instanță, amanându-se astfel, pe termen nedefinit, o reglementare a acestei zone. Iar după ce instanța ar constata aceste ilegalități, ar fi necesare noi cheltuieli, pentru un nou PUZ.

În aceste condiții, va solicităm să nu aprobați Proiectul PUZ reabilitare bază sportivă și amenajare parc „La Terenuri” cartier Mănăștur și să solicitați de urgență refacerea proiectului PUZ La Terenuri și a oricărei alte documentații care implică terenurile noastre, astfel încât drepturile noastre să nu mai fie afectate .

În drept, invocăm art. 44, art. 136 al. 5 din Constituția României, art. 553, art. 555 și urm. C. civ., art. 29 al. 1 și 5 și urm., art. 47 și urm. din Legea 350/2001, Legea 252/2010, Ordin Ministru 176/2000.

Anexe:

Cărți funciare ale terenurilor proprietatea subsemnaților - CF 273871 Cluj-Napoca, nr. cad. 273871 și CF 253013 Cluj-Napoca, nr. cad. 253013, dovedind dreptul nostru.

Proprietarii, prin
Napeu Camelia și
Napeu Lucian

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările proprietarilor parcelelor din zonă, cu nr. 320849, 307518/08.07.2019, reprezentați de Napeu Lucian și Napeu Camelia, Direcția Generală de Urbanism, precizează următoarele :

Referitor la Notificarea d-voastră înregistrată la noi sub nr. 320849/20.06.2019 referitoare la proiectul de realizare a unei baze sportive și parc în zona „La Terenuri” din cartierul Mănăstur, vă comunicăm următoarele:

În prezent instituția noastră a încheiat un contract de servicii pentru elaborarea Studiului de fezabilitate și a Planului Urbanistic Zonal pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea unui parc în zona „La Terenuri”.

În conformitate cu Legea nr. 350/2001, art. 47, *„Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”*. Iar în conformitate cu disp. art. 32 alin. (5) lit. a) *„... prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”*.

În prezent zona este încadrată, cf. P.U.G. 2014 în UTR UVa = Zonă de urbanizare - Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul zonelor de agrement și turism, iar prin P.U.Z. ce se întocmește în prezent, se stabilesc reglementări asupra zonei referitoare, printre altele, la: b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, c) modul de utilizare a terenurilor și e) statutul juridic și circulația terenurilor.

Raportat la mențiunile privind încălcarea dreptului proprietarilor terenurilor incluse în zona de reglementare a PUZ-ului pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăstur, menționăm faptul că, potrivit cap. 1, pct. 1.2 din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire asupra terenurilor, pe cale de consecință nu putem vorbi despre o încălcare a dreptului de proprietate privată al titularilor notificării.

În ceea ce privește obținerea prealabilă a avizelor de oportunitate în vederea elaborării PUZ-ului, arătăm că:

- în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, elaborarea planului urbanistic zonal se realizează în baza unui aviz prealabil de oportunitate doar în cazul în care acesta este elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate”

- întrucât elaborarea și finanțarea PUZ-ului pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri” din cartierul Mănăstur, se realizează din inițiativa autorității publice locale în conformitate cu disp. art. 32 alin. (1) lit. c), coroborat cu disp. art. 50 alin. (1) și ale art. 54 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, conchidem că nu este necesară obținerea avizelor menționate în cuprinsul notificării.

Raportat la mențiunile privind „inclusiunea terenurilor în demersurile pentru realizarea obiectivului de mai sus, fără acordul proprietarilor terenurilor”, menționăm că:

- în conformitate cu prevederile P.U.G. (aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”) parcela reprezentând zona „La terenuri” din cartierul Mănăstur este situată în UTR Uva - zonă de urbanizare, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

- potrivit dispozițiilor cuprinse în cap. „Condiționări primare” din Regulamentul Local de urbanism, Secțiunea UVa: „Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal este Unitatea Teritorială de Referință”.

- în cuprinsul Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, nu se menționează obținerea acordului proprietarilor terenului obiect al studiului de fundamentare, ci doar obligația supunerii proiectului spre consultare publică, procedură reglementată prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Prin urmare, raportat la cele expuse mai sus, coroborat cu reglementările urbanistice locale în vigoare, apreciem faptul că PUZ-ul pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăstur reprezintă o etapă premergătoare realizării investiției, fără executarea în concret a unor lucrări de construcții pe parcelele cuprinse în zona de reglementare.

Obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea în concret a obiectivului investiției se va efectua în condițiile impuse de lege, raportat la dispozițiile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

După stabilirea reglementărilor privind statutul juridic și circulația terenurilor se va putea derula etapa următoare, cea de achiziționare a terenurilor proprietate privată, conform procedurilor legale.

Ca răspuns la sesizările proprietarilor parcelelor din zonă cu nr. 360373/12.07.2019, reprezentați de Napeu Lucian și Napeu Camelia, Direcția Generală de Urbanism, precizează următoarele :

Referitor la Notificarea d-voastră înregistrată la noi sub nr. 360373/43 din 12.07.2019 referitoare la proiectul de realizare a unei baze sportive și parc în zona „La Terenuri” din cartierul Mănăstur, vă comunicăm următoarele:

Prin răspunsul nostru la Notificarea nr. 320849/433 și 307518/433, expediat în 15.07.2019 considerăm că am răspuns la actuala revenire a d-voastră privind răspunsul la Adresa nr. 320837/20.06.2019, respectiv:

Raportat la mențiunile privind respectarea dreptului de proprietate, menționăm că:

- în conformitate cu prevederile P.U.G. (aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”) parcela reprezentând zona „La terenuri” din cartierul Mănăstur este situată în UTR Uva - zonă de urbanizare, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

- potrivit dispozițiilor cuprinse în cap. „Condiționări primare” din Regulamentul Local de urbanism, Secțiunea UVa: „Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal este Unitatea Teritorială de Referință”.

- în cuprinsul Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, nu se menționează obținerea acordului proprietarilor terenului obiect al studiului de fundamentare, ci doar obligația supunerii proiectului spre consultare publică, procedură reglementată prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Prin urmare, raportat la cele expuse mai sus, coroborat cu reglementările urbanistice locale în vigoare, apreciem faptul că PUZ-ul pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăstur reprezintă o etapă premergătoare realizării investiției; fără executarea în concret a unor lucrări de construcții pe parcelele cuprinse în zona de reglementare. Obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea în concret a obiectivului investiției se va efectua în condițiile impuse de lege, raportat la dispozițiile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare. După stabilirea reglementărilor privind statutul juridic și circulația terenurilor se va putea derula etapa următoare, cea de achiziționare a terenurilor proprietate privată, conform procedurilor legale.

Ca răspuns la sesizările proprietarilor parcelelor din zonă prin Avocat Jucan Codruța Ștefania, cu nr. 374887, 374901, 374906, 374945/22.07.2019, Direcția Generală de Urbanism, precizează următoarele :

Referitor la Notificările formulate de Napeu Lucian Dan și Napeu Camelia Ana Maria înregistrat la noi sub nr. de mai sus, referitoare la proiectul de realizare a unei baze sportive și parc în zona „La Terenuri” din cartierul Mănăstur, vă comunicăm următoarele:

În prezent instituția noastră a încheiat un contract de servicii pentru elaborarea Studiului de fezabilitate și a Planului Urbanistic Zonal pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea unui parc în zona „La Terenuri”.

În conformitate cu Legea nr. 350/2001, art. 47, „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”. Iar în conformitate cu disp. art. 32 alin. (5) lit. a) „... prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”.

În prezent zona este încadrată, cf. P.U.G. 2014 în UTR UVa = Zonă de urbanizare - Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul zonelor de agrement și turism, iar prin P.U.Z. ce se întocmește în prezent, se stabilesc reglementări asupra zonei referitoare, printre altele, la: b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, c) modul de utilizare a terenurilor și e) statutul juridic și circulația terenurilor.

Raportat la mențiunile privind încălcarea dreptului proprietarilor terenurilor incluse în zona de reglementare a PUZ-ului pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăștur, menționăm faptul că, potrivit cap. 1, pct. 1.2 din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire asupra terenurilor, pe cale de consecință nu putem vorbi despre o încălcare a dreptului de proprietate privată al titularilor notificării.

În ceea ce privește obținerea prealabilă a avizelor de oportunitate în vederea elaborării PUZ-ului, arătăm că:

- în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, elaborarea planului urbanistic zonal se realizează în baza unui aviz prealabil de oportunitate doar în cazul în care acesta este elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate....”

- întrucât elaborarea și finanțarea PUZ-ului pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri” din cartierul Mănăștur, se realizează din inițiativa autorității publice locale în conformitate cu disp. art. 32 alin. (1) lit. c), coroborat cu disp. art. 50 alin. (1) și ale art. 54 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, conchidem că nu este necesară obținerea avizelor menționate în cuprinsul notificării.

Raportat la mențiunile privind „inclusiunea terenurilor în demersurile pentru realizarea obiectivului de mai sus, fără acordul proprietarilor terenurilor”, menționăm că:

- în conformitate cu prevederile P.U.G. (aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”) parcela reprezentând zona „La terenuri” din cartierul Mănăștur este situată în UTR Uva - zonă de urbanizare, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

- potrivit dispozițiilor cuprinse în cap. „Condiționări primare” din Regulamentul Local de urbanism, Secțiunea UVA: „Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal este Unitatea Teritorială de Referință”.

- în cuprinsul Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, nu se menționează obținerea acordului proprietarilor terenului obiect al studiului de fundamentare, ci doar obligația supunerii proiectului spre consultare publică, procedură reglementată prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Prin urmare, raportat la cele expuse mai sus, coroborat cu reglementările urbanistice locale în vigoare, apreciem faptul că PUZ-ul pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăștur reprezintă o etapă premergătoare realizării investiției, fără executarea în concret a unor lucrări de construcții pe parcelele cuprinse în zona de reglementare.

Obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea în concret a obiectivului investiției se va efectua în condițiile impuse de lege, raportat la dispozițiile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

După stabilirea reglementărilor privind statutul juridic și circulația terenurilor se va putea derula etapa următoare, cea de achiziționare a terenurilor proprietate privată, conform procedurilor legale.

Ca răspuns la sesizările proprietarii parcelelor din zonă, cu nr. 484121/23.09.2019 și 484138/23.09.2019, Direcția Generală de Urbanism, precizează următoarele :

În prezent instituția noastră a încheiat un contract de servicii pentru elaborarea Studiului de fezabilitate și a Planului Urbanistic Zonal pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea unui parc în zona „La Terenuri”.

În conformitate cu Legea nr. 350/2001, art. 47, *„Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”*. Iar în conformitate cu disp. art. 32 alin. (5) lit. a) *„... prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”*.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice, zona „La Terenuri” a fost încadrată conform P.U.G 1999 în parțial în U.T.R. VI A – parcuri, grădini publice orășenesti și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice, parțial în U.T.R. V7 - păduri și plantații forestiere de protecție a versanților. În prezent, conform P.U.G 2014, zona „La Terenuri” este încadrată în U.T.R. UVa Zonă de urbanizare; Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul zonelor de agrement și turism, iar prin P.U.Z. ce se întocmește în prezent, se stabilesc reglementări asupra zonei referitoare, printre altele, la: b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, c) modul de utilizare a terenurilor și e) statutul juridic și circulația terenurilor.

Raportat la mențiunile privind încălcarea dreptului proprietarilor terenurilor incluse în zona de reglementare a PUZ-ului pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăștur, menționăm faptul că, potrivit cap. 1, pct. 1.2 din Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire asupra terenurilor, pe cale de consecință nu putem vorbi despre o încălcare a dreptului de proprietate privată al titularilor notificării.

În ceea ce privește obținerea prealabilă a avizelor de oportunitate în vederea elaborării PUZ-ului, arătăm că:

- în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, elaborarea planului urbanistic zonal se realizează în baza unui aviz prealabil de oportunitate doar în cazul în care acesta este elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate”

- întrucât elaborarea și finanțarea PUZ-ului pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri” din cartierul Mănăștur, se realizează din inițiativa autorității publice locale în conformitate cu disp. art. 32 alin. (1) lit. c), coroborat cu disp. art.

50 alin. (1) și ale art. 54 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, conchidem că nu este necesară obținerea avizelor menționate în cuprinsul notificării.

Raportat la mențiunile privind „inclusiunea terenurilor în demersurile pentru realizarea obiectivului de mai sus, fără acordul proprietarilor terenurilor”, menționăm că:

- în conformitate cu prevederile P.U.G. (aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”) parcela reprezentând zona „La terenuri” din cartierul Mănăstur este situată în UTR Uva - zonă de urbanizare, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

- potrivit dispozițiilor cuprinse în cap. „Condiționări primare” din Regulamentul Local de urbanism, Secțiunea UVA: „Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal este Unitatea Teritorială de Referință”.

- în cuprinsul Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice nr. 176/2000, nu se menționează obținerea acordului proprietarilor terenului obiect al studiului de fundamentare, ci doar obligația supunerii proiectului spre consultare publică, procedură reglementată prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Prin urmare, raportat la cele expuse mai sus, coroborat cu reglementările urbanistice locale în vigoare, apreciem faptul că PUZ-ul pentru reabilitarea bazei sportive și amenajarea parcului, zona „La Terenuri”, cartier Mănăstur reprezintă o etapă premergătoare realizării investiției, fără executarea în concret a unor lucrări de construcții pe parcelele cuprinse în zona de reglementare.

Obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea în concret a obiectivului investiției se va efectua în condițiile impuse de lege, raportat la dispozițiile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

După stabilirea reglementărilor privind statutul juridic și circulația terenurilor se va putea derula etapele următoare, conform procedurilor legale.

Ca răspuns la propunerea d-lui. Călin Archiudean transmisă Primăriei prin poșta electronică, proiectantul lucrării S.C. ARHI BOX S.R.L.-arh. Călin Lada, prin adresa cu nr. 544460/23.10.2019 precizează următoarele :

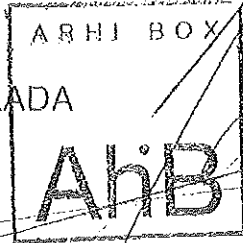
1. Nevoia unui bazin de inot in Cartierul Manastur este una reala. Din pacate nu este singura dotare de agrement si sport care lipseste in zona. Suprafata disponibila fiind una limitata s-a incercat o prioritizare a dotarilor incluse in proiect, tinand cont si de specificul lor. S-a optat pentru rezervarea unei suprafete cat mai generoase de vegetatie si au fosti incluse acele functiuni care pot fi integrate (functional si volumetric) intr-un mod cat mai placut intr-un parc. Un bazin de inot care prin natura lui este o functiune inchisa nu este dependent de o zona verde in jur si nici nu aduce un aport considerabil la calitatea zonei de agrement. In acest sens recomandam identificarea unei alte suprafete de teren care sa gazduiasca aceasta functiune.

2. In cadrul discutiilor avute intre proiectant si beneficiar (municipiul Cluj-Napoca) a fost ridicata problema strazii Marisel in particular si a circulatiilor din zona in general. Aceasta o sa fie trata intr-un proiect independent din motive juridice. In aceasta faza au fost luate o serie de masuri in proiectul Bazei Sportive care sa

permita corelarea cu Strada Marisel la momentul la care va fi amenajata conform Planului Urbanistic necesar, respectiv a fost pastrata o rezerva de teren pentru lărgirea acesteia.

Speram ca acest raspuns sa fie lamuritor si va multumim pentru interesul acordat proiectului mai sus amintit.

Cu stima,
Arh. Calin LADA



Ca răspuns la sugestia d-lui. Mihail Hangiu transmisă Primăriei prin poșta electronică, proiectantul lucrării S.C. ARHI BOX S.R.L.-arh. Călin Lada, prin adresa cu nr. 544452/23.10.2019 precizează următoarele :

1. Numarul de locuri de parcare a fost calculat conform anexei numarul 2 a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014. Este adevarat ca la Baza Sportiva Gheorgheni numarul de locuri de parcare este mai mare si sunt momemnte in care acestea nu satisfac cererea dar intre cele doua zone este o diferenta majora. In prezent Baza Sportiva Gheorgheni atrage utilizatori din tot orasul, respectiv numarul de locuinte din proximitate este semnificativ mai redus decat in Manastur. In cazul zonei "La terenuri" conform datelor statistice, densitatea populatiei in interiorul unei raze de accesibilitate pietonala a condus la decizia de a nu suplimenta numarul de locuri de parcare peste cerintele legale. Se doresc o baza sportiva si un parc adresate preponderent locuitorilor din zona. Amenajarea unui numar mare de locuri de parcare prezinta riscul de a genera trafic si de a aglomera si mai mult strazile de acces in zona, producand disconfort riveranilor.

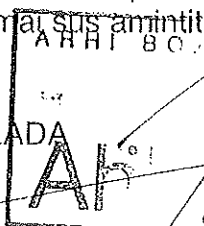
Mentionam si ca au fost propuse o serie de rasteluri pentru biciclete, o statie ClujBike si statii de incarcare pentru biciclete electrice.

2. Tema principala a acestui proiect este amenajarea unei zone de recreere si sport pentru locuitorii cartierului. Suprafata disponibila este limitata si optiunea a fost de a integra cat mai multe dotari de agrement care lipsesc in acest moment in cartier. In zona de studiu exista deja doua parcuri publice etajate.

3. Proiectul propune o pista de alergat formata din 2 bucle (una de 333 m si una de 450 m) conectate intre ele. De asemenea pista este conectata cu posibile trasee de trail run din padurea Faget.

Speram ca acest raspuns sa fie lamuritor si va multumim pentru interesul acordat proiectului mai sus amintit.

Cu stima,
Arh. Calin LADA



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Răspunsul Direcției Generale de Urbanism, referitor la obiecțiunile înregistrate cu nr. 320849/20.06.2019, a fost transmis d-lui. Napeu Lucian cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6 în data de 15.07.2019

Răspunsul Direcției Generale de Urbanism, referitor la obiecțiunile înregistrate cu nr. 360373/12.07.2019, a fost transmis d-lui. Napeu Lucian cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6 în data de 19.07.2019

Răspunsul Direcției Generale de Urbanism, referitor la obiecțiunile înregistrate cu nr. 374887, 374901, 374906, 374945/22.07.2019 a fost transmis d-nei. Avocat Jucan Codruța Ștefania în data de 14.08.2019.

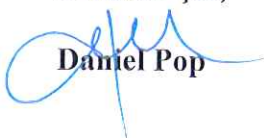
Răspunsul Direcției Generale de Urbanism, referitor la obiecțiunile înregistrate cu nr. 484121/23.09.2019 și 484138/23.09.2019, a fost transmis d-nei. Napeu Camelia cu domiciliul în str. Matei Millo nr. 6, în data de 23.10.2019 prin poșta electronică.

Răspunsurile proiectantului lucrării S.C. ARHI BOX S.R.L.-arh. Călin Lada, referitor la propunerile și sugestiile primite, le-a fost transmis d-lor. Călin Archiudean și Mihail Hangiu în data de 23.10.2019 prin poșta electronică

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Muresan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

