

Primăria municipiului Cluj-Napoca
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategiei Urbane

Nr. 160409/433 din 17.06.2020

1-32 p.

De acord,
Primar,
Emil Boc

82/2.07.2020

Eh.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Constantinescu Elena și Allain Alain Walter, înregistrată sub nr. 160409/3 din 13.03.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 160409/3 din 13.03.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenurilor înscrise în CF nr. 324707, CF nr. 324675 și CF nr. 324705 situate în Făget, respectiv schimbarea încadrării acestor terenuri din UTR Vp (zonă verde, păduri în intravilan) într-o încadrare funcțională care să permită edificarea de construcții.

Deoarece documentația depusă era incompletă, am solicitat completări care au fost depuse în 15.06.2020.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele deținute de solițanți sunt situate în zona Făget, au suprafață însumată de 1000 mp și au are înscrisă în CF categoria de folosință „pădure”.

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, dar și în PUZ Făget, 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. Terenurile se află în zonă arheologică protejată și în zonă naturală protejată de interes conservativ - propusă prin PUG 2014.

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:

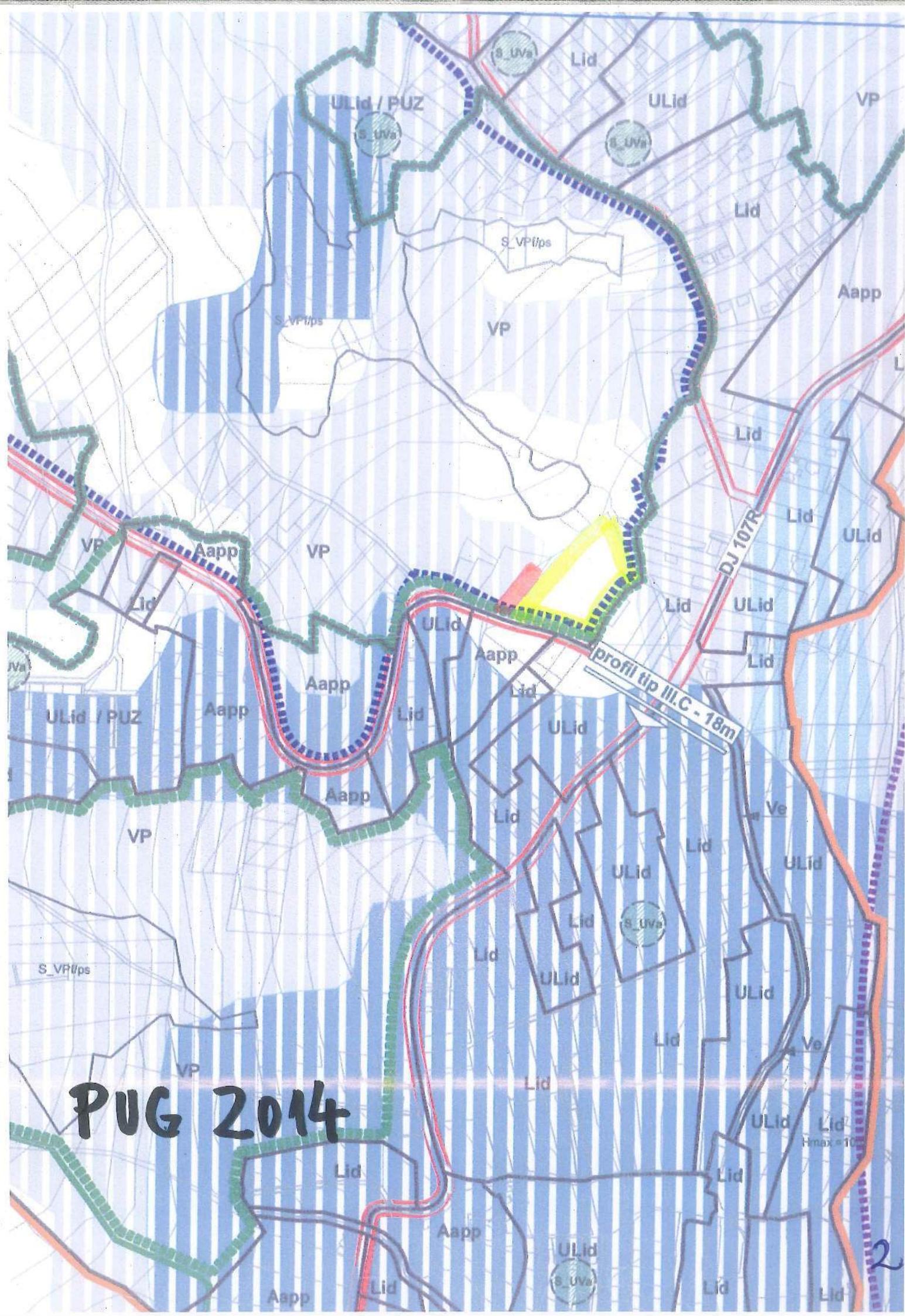
Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea regimului urbanistic al parcelelor înscrise în CF nr. 262147 și CF nr. 262134.

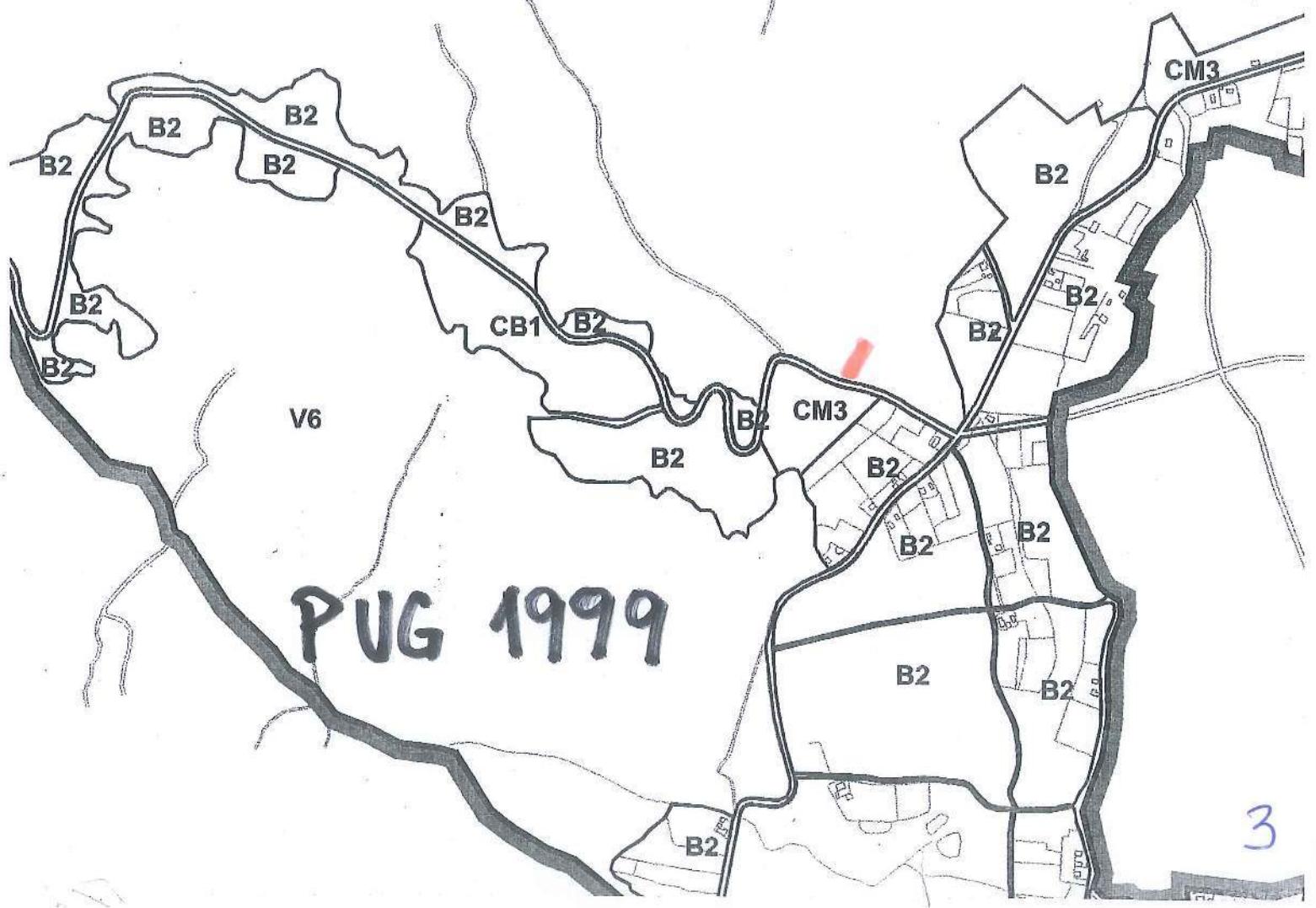
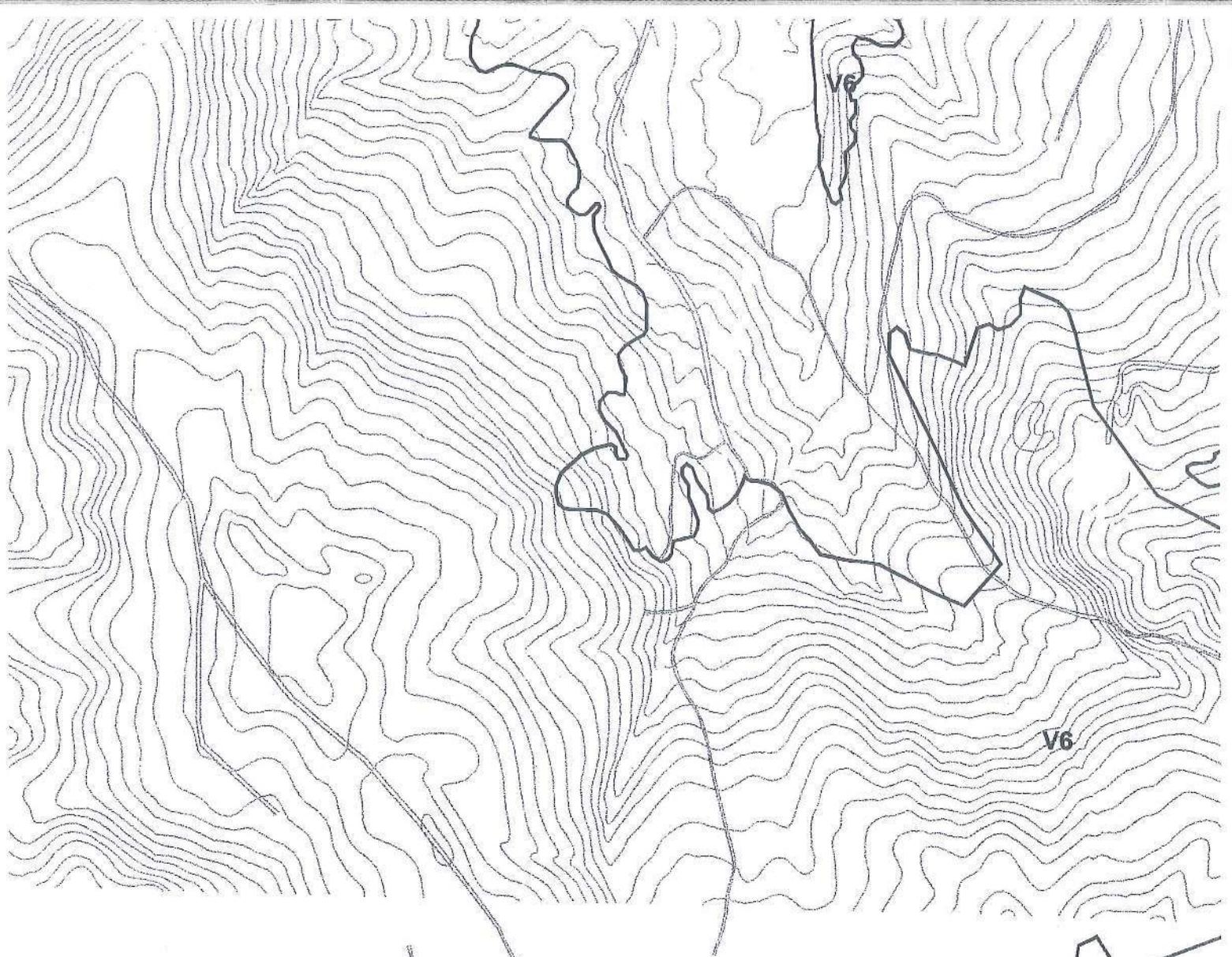
Arhitect Sef,
Arh. Daniel Pop

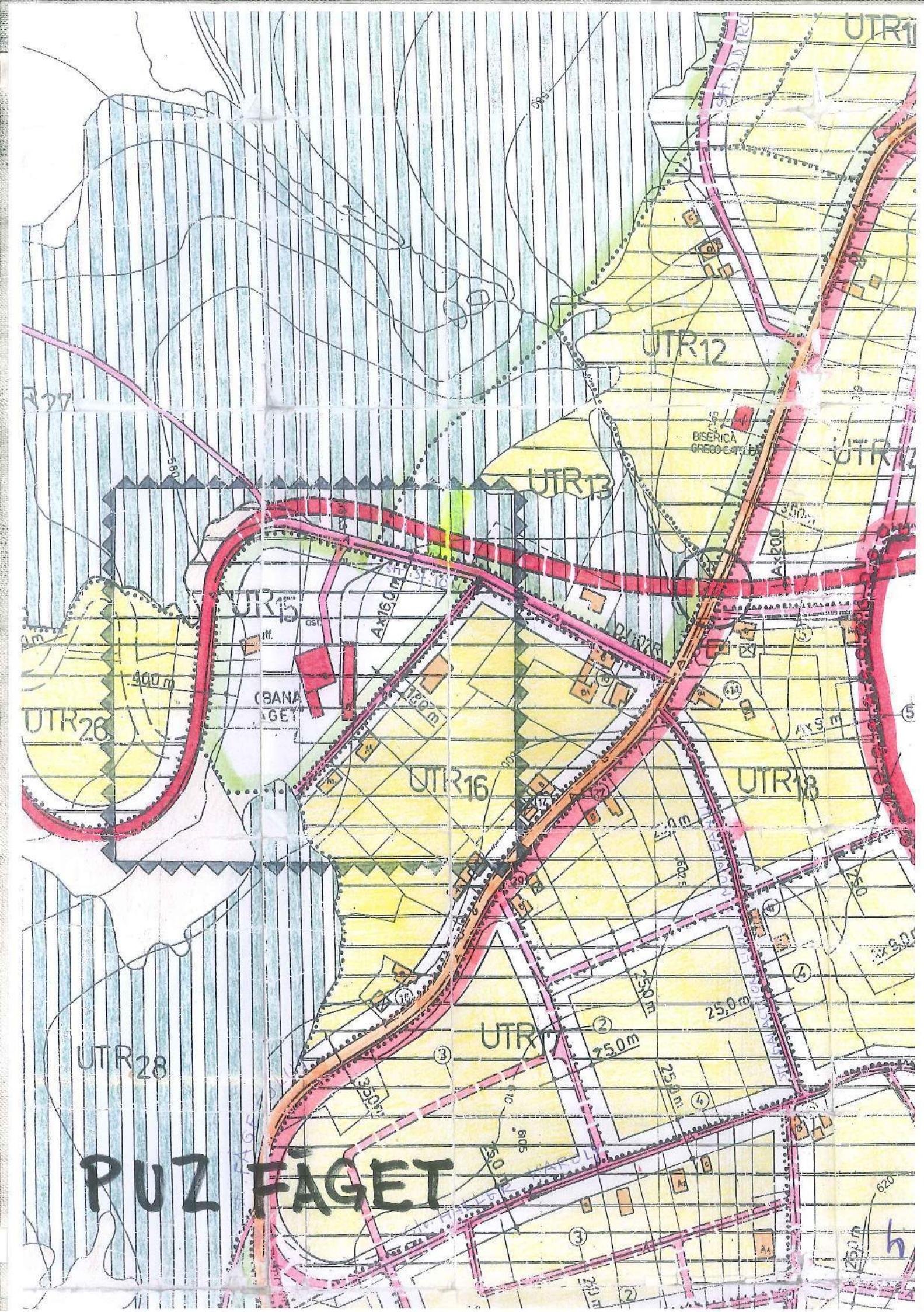
Şef Birou,
Arh. Andreea Mureşan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

PUG 2014







Plangere prealabila - Consiliul Local - Directia de Urbanism

roxanaconstantinescu@ct-lawyers.ro

Trimis: 13 martie 2020 15:20

Până la:registratura

Atașări: plangere prealabila.PDF (3 MO)

Cu stimă/Best regards,

Roxana Constantinescu

Avocat SCPA "Câmpan&Timonea"

+40 741 741 077

Fax +40 364 404 798

Cluj-Napoca, str. Mihai Vlăducă 21

13/3/2020 (mopă parichită)
Mv
16.03.2020
16.03.2020
9



13/3
✓

13. MAR. 2020

Nr. ... 160409/3

Către

CONCILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

și Primăria Cluj-Napoca

Direcția de Urbanism

Subsemnatii petenți, CONSTANTINESCU ELENA, posesor al CI seria ..., având
CNP: ... și ALLAIN ALAIN WALTER, identificat cu pașaport și
ambii cu domiciliul respectiv rezidență în Cluj-Napoca, str. Buzău nr. 17, ap. 17, jud. Cluj,
și ambii cu domiciliul procesual ales la SCPA „CÂMPAN & TIMONEA”, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Mihai Vlăicu, nr.21, ap.1, jud.Cluj, prin avocat Constantinescu Roxana, în
baza împuternicirii anexate, formulez prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din data de 22 decembrie 2014 prin care a fost aprobată documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca" și Regulamentul Local de Urbanism, prin care vă solicităm revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenurilor alăturate cu nr. top. 22599/1/1/2/1/1 (CF 324707 Cluj-Napoca), nr. top. 22599/1/1/2/1/3 înscris în CF nr. 324675 Cluj-Napoca și nr. top. 22599/1/1/2/1/2 și 22599/1/1/4/1/2 (CF 324705 Cluj-Napoca), situate în Făget, proprietatea subsemnatilor și schimbarea încadrării funcționale a acestor terenuri din Vp – zona verde – păduri în intravilan, într-o încadrare funcțională care să permită edificarea de construcții, și revenirea la situația anterioară sau stabilirea unei încadrări care să permită construirea de locuințe.

Pentru următoarele:

CONSIDERENTE

În fapt, subsemnatii suntem proprietarii terenurilor alăturate înscrise în CF 324707, 324675, și 324705 Cluj-Napoca, Colonia Făget, cu nr. top. 22599/1/1/2/1/1, 22599/1/1/2/1/3, 22599/1/1/2/1/2 și 22599/1/1/4/1/2, terenurile aflându-se în categoria **de folosință pădure**, suprafața totală a acestora fiind de 1000 mp conform înscierilor din Cartea Funciară.

Astfel, conformat extrasului din Regulamentul Local de Urbanism, caracterul zonei în care sunt încadrate aceste terenuri alăturate este de *terenuri împădurite, situate în intravilan*, cu mențiunea că este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații și astfel imobilul cu numărul cadastral 308818 aflat în proprietatea subsemnatilor "este situat în intravilanul municipiul Cluj-Napoca, având destinația de zonă verde-păduri intravilan, iar caracterul zonei terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG, PUZ) înainte de revizuirea Codului Silvic din 2008".

În calitate de proprietari ai terenurilor identificate conform mențiunilor de mai sus, solicităm schimbarea încadrării funcționale din UTR - Vp, într-o încadrare funcțională care să permită edificarea de construcții, adică revenirea la situația anterioară: *teren*

Înscris în C.F. nr. 324707, 324675 și 324705 Cluj-Napoca, în suprafață de 1.000 mp, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în colonia Făget.

PREZENTARE GENERALĂ

Terenul în suprafață de 1.000 mp, pentru care solicitam schimbarea încadrării funcționale, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în Colonia Făget, și se identifică din punct de vedere al evidențelor de carte funciară sub nr. 324707, 324675 și 324705 Cluj-Napoca, fiind înscris în evidențele fiscale.

Prin Contractele de vânzare cumpărare încheiate la data de 20 iunie 2008, în formă autentică, vânzătorul Rusu Sergiu Horea respectiv vânzătorii Rusu Emil Călin și Rusu Angela au transmis dreptul de proprietate societății Velay SRL asupra următoarelor imobile:

a) Contractul de vânzare cumpărare încheiat cu vânzătorul Rusu Sergiu Horea, în formă autentică în fața notarului public Maria Petruș: teren pădure „La Făget” în suprafață totală de 448 mp, înscrisă în carte funciară nr. 123598 Cluj-Napoca, cu nr. Top 22599/1/1/2/1/1 precum și cota de ½ din suprafață de 64 mp teren pădure „La Făget”, înscris în Cartea Funciară nr. 123597 Cluj-Napoca, cu nr. Top. 22599/1/1/2/1/3

b) Contractul de vânzare cumpărare încheiat cu vânzătorii soți Rusu Emil Călin și Rusu Angela, în formă autentică în fața notarului public Maria Petruș: teren pădure „La Făget” în suprafață totală de 488 mp, înscris în carte funciară nr. 123599 Cluj-Napoca, cu nr. Top. 22599/1/1/2/1/2 și 22599/1/1/4/1/2, precum și cota de ½ din suprafață de 64 mp teren pădure „La Făget”, înscris în Cartea Funciară nr. 123597 Cluj-Napoca cu nr. Top. 22599/1/1/2/1/3

La data de 15 octombrie 2008, societatea Velay SRL a fost radiată și în urma hotărârii judecătorești s-a luat act de transferul dreptului de proprietate asupra terenului către cei doi asociați, subsemnații petenți.

În noul PUG terenul subsemnaților se găsește în CAREUL 41 - Cc-2-III, fiind amplasat lângă alte parcele de teren pe care sunt edificate construcții, cu funcțiunea de cabane/locuințe, parcele de teren care au încadrarea funcțională de Lld sau UUd.

II. Situația juridică a terenului

Potrivit HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA nr. 493 din data de 22 decembrie 2014 prin care a fost aprobată Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, terenurile subsemnaților, mai sus identificate, au încadrarea funcțională, și UTR - Vp, ceea ce reprezintă „ZONA VERDE - PĂDURI INTRAVILAN”.

„ZONA VERDE - PĂDURI INTRAVILAN” este definită potrivit noului RLU ca fiind formată din „Terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (PUG PUZ) înainte de revizuirea Codului silvic în anul 2008.”

Potrivit actualei reglementări „ZONA VERDE - PĂDURI INTRAVILAN” cuprinde două subzone:

„S Vpa - Subzona pădurilor cu roi de agrement - Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni - parcuri cu funcțuni complexe”

„S Vpt/ps - Subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite.”

La capitolul „UTILIZĂRI ADMISE” se prevede:

„Exploatare în regim silvic.

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă
- (c) călărie
- (d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite - se conservă utilizarea actuală

La capitolul **UTILIZĂRI INTERZISE**" se prevede:

„Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricărora tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală. S_VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite. Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2."

Această încadrare funcțională stabilită prin noul PUG - RLU conduce la încălcarea dreptului de proprietate privată al subsemnaților, prin îngrădirea a atributelor de folosință și dispoziție din cadrul dreptului de proprietate.

Încadrarea în UTR - Vp este una greșită, falsă, nereflectând realitatea. Practic clasificarea acestor terenuri în categoria de folosință padure este realizată doar în scopul de crea o aparență falsă privitoare la respectarea suprafeței minime de 26 mp / locitor de spațiu verde (conform OUG nr. 114/2007, art. II).

Pe cale de consecință, prin încadrarea terenului subsemnaților în UTR - Vp se schimbă, nelegal regimul de construire, în condițiile în care înscrerile din Cartea Funciară indică tot categoria de folosință pădure însă există construcții notate în cartea funciară, cu toate îngrădirile impuse de noua categorie de folosință stabilită artificial; în acest fel, terenului în discuție î se schimbă, abuziv, regimul juridic.

În concluzie, noua încadrare funcțională UTR - Vp - PĂDURE • este una falsă, fără corespondență în realitate, stabilită doar în scopul de obține, artificial, pe hârtie, suprafața de 26 mp de spațiu verde /locitor, prevăzut de OUG nr. 114/2007, art. II.

2 .Noua încadrare funcțională UTR - VP permite, aşa cum am arătat anterior, numai următoarele utilizări:

„Exploatare în regim silvic.

S_Vpa - Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă

- (c) călărie
- (d) deplasări velo.

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.
S VPf/ps - Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite - se conservă utilizarea actuală."

Totodată au fost impuse următoarele restricții:

„Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricărora tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întrep'nere.

Drept urmare, terenurile proprietatea privată a subsemnaților au devenit terenuri neconstruibile sub aspect locativ. În mod direct, prin încadrarea funcțională nouă impusă subsemnaților, UTR - Vp, ni se aduce o gravă atingere a dreptului de privată, fapt nelegal și inadmisibil într-o societate în care dreptul de privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege.

ART. 44 din Constituția României prevede (extras):

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

(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod legal de lege,
indiferent de titular.

Așadar, prin această nouă încadrare funcțională UTR - Vp a terenurilor proprietatea subsemnaților, dreptul nostru de proprietate a fost îngrădit, afectat:

- atributul de dispoziție materială (jus abutendi, abusus) este îngrădit, având în vedere că subsemnații nu mai putem dispune material de terenurile proprietate subsemnaților, nu putem să executăm lucrări de edificare a unei case de vacanță, a unei cabane;
- atributul de folosință (jus utendi și jus fruendi) este îngrădit prin prisma imposibilității de a exploata terenurile proprietatea noastră, de a le folosi potrivit naturii și destinației sale de terenuri „arabile”.

Astfel, deși dreptul nostru de proprietate este drastic îngrădit, întrucât practic nu mai poate fi folosit sub nicio formă, în sarcina subsemnaților rămâne obligația de plată a impozitului pentru terenuri.

Trebuie să observăm faptul că la data restituirii în natură a acestor terenuri – perioada 1991-1997 - actualul PUG și actualul Regulament Local de Urbanism nu erau în vigoare, fiind adoptat prin HCL nr. 493/22.12.2014, deci putem constata faptul că, în mod abuziv, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat un PUG și Regulament Local de Urbanism ce încalcă, în mod flagrant, dreptul de proprietate privată.

În aceeași ordine de idei, precizăm faptul că această încadrare funcțională a terenului mai sus identificat s-a stabilit numai în scopul de a „procuri formal, pe hârtie, fictiv și fără susținere juridică suprafețe de teren cu destinația de spațiu verde, în vederea „respectării

pe hârtii, fără corespondent în realitate, a dispozițiilor art. II alin. 1 din O.U.G nr. 114/2007.

"ART. II

(1) Autoritățile administratei publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013."

Apreciem că, în prezenta speță nu sunt incidente dispozițiile art. 71 din O.U.G nr. 195/2005 așa cum au fost modificate prin O.U.G nr. 114/2007, deoarece aceste dispoziții legale, care interzic schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, au intrat în vigoare după 13 ani de la data restituirii în natură a terenului, neputând fi aplicate retroactiv.

Mai jos, prezentăm în ordine cronologică hotărârile Consiliului Local privitoare reglementările urbanistice ale Zonei Făget:

- HCL nr. 226 din 6 mai 1999 prin care s-a aprobat „Planul Urbanistic Zonal FĂGET Cluj-Napoca”, prin care s-a reglementat organizarea urbanistică, delimitarea zonei protejate în regim silvic, stabilirea zonelor construibile și destinațiile pentru acestea, circulațiile, posibilitatea echipării utilizare, regimul de aliniere și de înălțime pentru o zonă de 300 ha.
- HCL nr. 420 din 5 mai 2004 prin care s-a aprobat introducerea intravilan a zonei „La surpă tură” reglementată urbanistic ca UTR 25, în cadrul PUZ - Făget - Cluj-Napoca.
- HCL nr. 349 din 23 mai 2006 prin care s-a aprobat pentru zona cuprinsă în studiul PUZ Făget aprobat prin Hotărârea nr. 226/1999 (și extinsă prin HCL nr. 420/2004) autorizarea construirii conform reglementărilor stabilite prin PUZ și PUD-uri, iar beneficiarii vor întocmi PUZ-uri și PUD-uri cu respectarea legislației privind protecția mediului, ocuparea terenului va fi de max. 20 %, în zona de fânețe, și max. 5 % în zona de pădure. - HCL nr. 263 din 26 mai 2009 prin care s-au aprobat următoarele reglementări de construire pentru zona FĂGET:
 - Autorizarea construirii se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobată PUG/PUZ/PUD - după caz, și numai dacă se rezolvă problemele de canalizare prin realizarea de stații de epurare ecologică
 - Se interzice realizarea de fose septice, care nu asigură condițiile sanitare și de protecție a mediului, precum și deversarea directă în cursuri de apă o în vederea autonzării se va prezenta avizul Agenției de protecție a Mediului pentru rezolvarea canalizării
 - Stația de epurare ecologică va fi autorizată împreună cu construcțiile, iar la eliberarea certificatului de atestare a edificării construcției se va verifica realizarea acestui echipament, conform autorizației de construire în referatul care a stat la baza adoptării HCL nr. 349/2006 s-au arătat următoarele; „Presiunea investițională pentru Făget este foarte mare, existând numeroase solicitări de construire de locuințe, case de vacanță, mici vile turistice, hoteluri, unități de alimentație, dotări pentru agrement.”

Potrivit acestei încadrări funcționale UTR - 25 în zona Făget, unde sunt situate terenurile subsemnaților, se puteau edifica construcții, case de vacanță, cabane, etc., iar în prezent nu se mai poate.

Având în vedere cele prezentate anterior apreciem că noul PUG ar fi trebuit să respecte toate hotărârile adoptate de Consiliul Local în perioada 1999-2014 cu privire la zona FĂGET, având în vedere următoarele:

- reglementările de urbanism adoptate prin hotărâri ale Consiliului Local au caracter normativ
- reglementările de urbanism adoptate prin hotărâri ale Consiliului Local au caracter obligatoriu
- reglementările de urbanism adoptate prin hotărâri ale Consiliului Local au fost aplicate și au produs efecte, au stat la baza operațiunilor judecice (parcelări, vânzări, construirii)

Drept urmare, schimbarea - pe baze false, de altfel - realizată prin noul PUG conduce la incertitudine și insecuritate juridică, în acele cazuri care sunt în curs de realizare pe baza vechilor reglementări, și totodată la discriminări evidente între situațiile soluționate, prin eliberarea de autorizații de construire în zona Făget, și situațiile din prezent când obținerea unei autorizații de construire nu mai este posibilă, tot în aceeași zonă Făget.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului s-a pronunțat prin mai multe hotărâri în litigii în care persoane private reclamau faptul că Statul le-a încălcăt dreptul de proprietate fie prin interdicții care îl împiedicau să își exercite real și integral drepturile asupra unui imobil, fie prin ocuparea terenului prin obiective de interes public, fără a se proceda la exproprierea pentru utilitate publică și la despăgubirea justă și prealabilă. Prin hotărârile amintite, Curtea a reținut noțiunile de expropriere de fapt, pentru prima ipoteză, a interdicțiilor și expropriere indirectă pentru cea de a doua ipoteză, a ocupării în fapt. În ambele situații, Curtea a apreciat că a existat o ingerință a autorității publice asupra dreptului de proprietate al reclamanților, protejat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a obligat Statul la despăgubiri.

Reiterăm că, urmând același raționament, art. 44 din Constituție ocrotește proprietatea indiferent de titularul și caracterul acesta și obligă la respectarea dreptului de proprietate, ocrotire care este prevăzută și de art. 1 din Protocolul adițional CEDO. În acest sens se reține că statele au dreptul de a reglementa folosința bunurilor conform interesului general, fără însă a priva titularul dreptului de folosința bunului decât după o dreaptă și prealabilă despăgubire.

S-a reținut în mod constant că autoritatea are obligația de a afecta cât mai puțin proprietatea aservită căii de comunicație și a respecta dreptul la despăgubiri al titularului dreptului afectat pentru cauză de utilitate publică.

Precizăm că potrivit jurisprudenței în materie, instanțele judecătoarești consideră că trebuie menținut un just echilibru între cerințele de interes general ale comunității și imperativele apărării dreptului de proprietate. Grija de a asigura un astfel de echilibru este inherent mecanismului protejării acestui drept. Acest echilibru este distrus atunci când persoana în cauză suportă o sarcină specială și exorbitantă. Jurisprudența CEDO este relevantă prin prisma cauzelor Loizidou c. Turciei, 15318/89 care confirmă că o

măsură administrativă care îi îngrädește titularului dreptul de proprietate a exercițiului liber al atributelor de folosință și exploatare reprezintă o privare le proprietate și o violare a art. 1 Protocolul 1 la CEDO.

După cum s-a reținut și de către Înalta Curte de Casație și Justiție, privare de proprietate nu presupune contestarea dreptului, ci și imposibilitatea exercitării atributelor dreptului de proprietate. Si în cazul de față, prin interdicțiile indicate, bunul pe care îl deținem, devine gol de conținut putând fi folosit doar în limitele impuse de noul PUZ și RLU, care sunt disproportionale pe de o parte și pe de altă parte, neconforme cu situația reală din teren.

Pentru toate aceste motive vă solicităm a admite plângerea aşa cum a fost formulată în baza art. **art 7 din Legea nr. 554/2004**.

În probațiune anexăm:

- împuternicire avocațială
- Extras careu
- Copii extrase CF asupra terenurilor aflate în proprietatea subsemnatilor
- Copii extrase CF asupra terenurilor aflate în proprietate vecinilor de parcele cu construcții

Petenți CONSTANTINESCU ELENA și ALLAIN ALAIN WALTER
Prin av. Roxana Constantinescu





Uniunea Națională a Barourilor din România
Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat
Baroul CLUJ



CJ/828088/2020

Forma de exercitare a profesiei CÂMPAN & ȚIMONEA
Societate Civilă Profesională de Avocatură

ÎMPUTERNICIRE AVOCĂȚIALĂ

Deamna avocat Roxana Constantinescu se împuternicește de către Constantinescu Elena și Alain Allain Walter, în baza contractului de asistență juridică din 2020 să exerce următoarele: redactare plângere prealabilă către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca – Direcția Urbanism privind schimbarea încadrării funcționale a unor terenuri

Data: 12.03.2020

CLIENT *

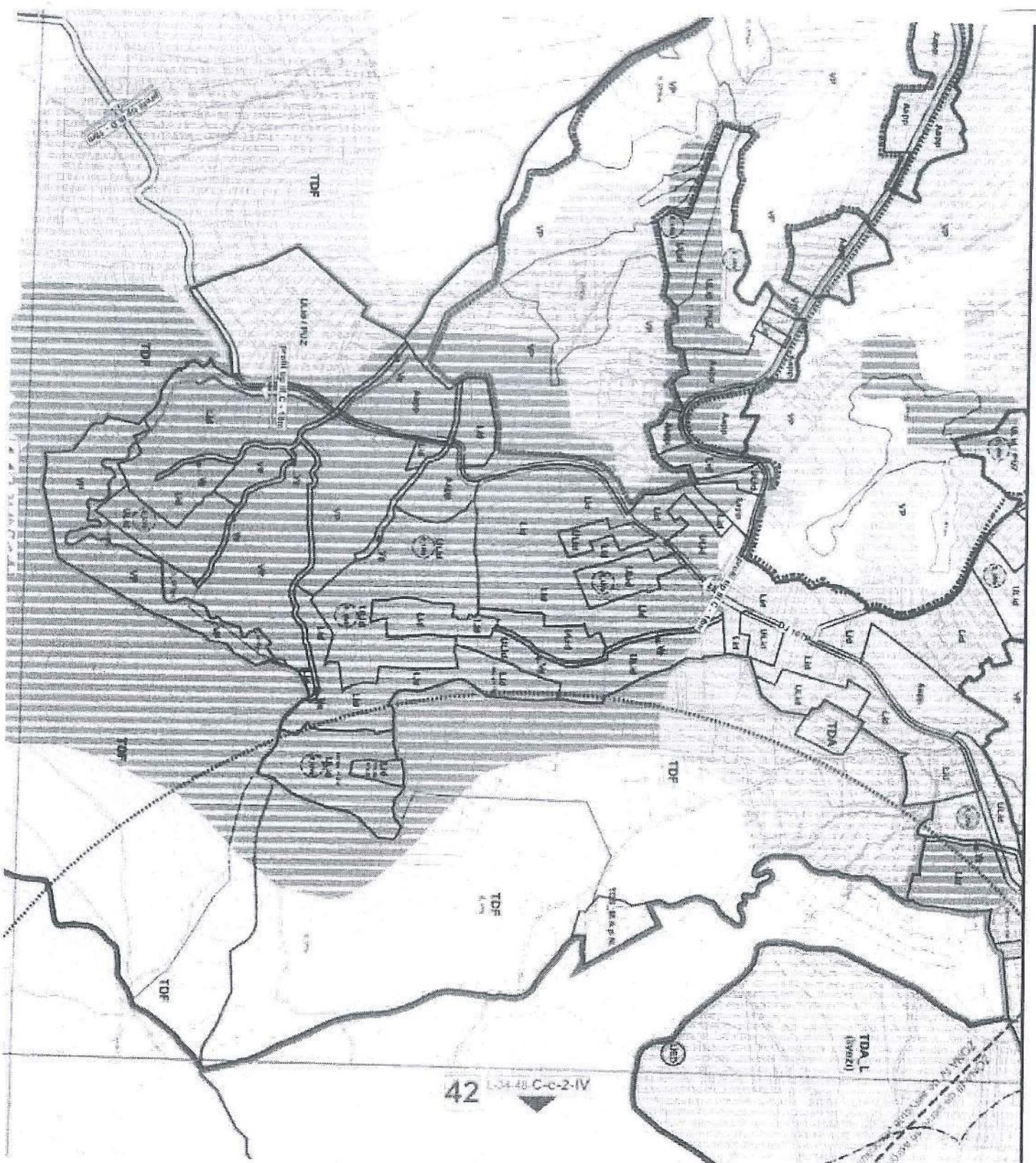
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în bază căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMĂ DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat,
CONSTANTINESCU ROXANA
(semnătura și stampilă)

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

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

13



1h



10005824255

Carte Funciară Nr. 324705 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	47091
Ziua	21
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:123599

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 22599/1/1/2/1/2, 22599/1/1/4/1/2	488	Pădure la Făget

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47091 / 21/03/2017	
Hotărare Judecătorească nr. 1698, din 09/09/2016 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ; Act Administrativ nr. 137787, din 20/03/2017 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărare Judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) CONSTANTINESCU ELENA 2) ALLAIN ALAIN WALTER	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 324705 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
Top: 22599/1/1/2/1/2/ 22599/1/1/4/1/2	488	Pădure la Făget

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	-	-	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 124 RON, -Chitanta internă nr.12961/21-03-2017 în suma de 124, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
30-03-2017

Data eliberării,
/ /

03 APR. 2017

Asistent Registrator,
DOINA MOLDOVAN
(parafă și semnătura)

Referent,

Horia AVU BRAICA
(parafă și semnătura)



10005826248

Carte Funciară Nr. 324707 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	47093
Ziua	21
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca**
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:123598

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 22599/1/1/2/1/1	448	Pădure la Fâget

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47093 / 21/03/2017		
Hotarare judecatoreasca nr. 1698, din 09/09/2016 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ; Act Administrativ nr. 137787, din 20/03/2017 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) CONSTANTINESCU ELENA	
	2) ALLAIN ALAIN WALTER	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 22599/1/1/2/1/1	448	Pădure la Fâget

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	-	448	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitătat tariful de 114 RON, -Chitanta internă nr.12961/21-03-2017 în suma de 114, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

30-03-2017

Data eliberării,

03/04/

03 APR. 2017

Asistent Registrator,
DOINA MOLDOVAN

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)
Monica PAVĂL MOLDOVAN

Referent



10005794040

Carte Funciară Nr. 324675 Comuna/Orăș/Municipiu: Cluj-Napoca


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	47092
Ziua	21
Luna	03
Anul	2017

**Oficial de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca**
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:123597

Adresa: Loc. Neidentificata, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 22599/1/1/2/1/3	64	Padure la Faget

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47092 / 21/03/2017		
Hotarare judecatoreasca nr. 1698, din 09/09/2016 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ; Act Administrativ nr. 137787, din 20/03/2017 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) CONSTANTINESCU ELENA 2) ALLAIN ALAIN WALTER	

C. Partea III. SARCINI

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 22599/1/1/2/1/3	64	Padure la Faget

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	-	64	-	-	22599/1/1/2/ 1/3	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta internă nr.12961/21-03-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
30-03-2017

Asistent Registrator,
DOINA MOILDÖVAN
(parola și semnătura)

Referent,

Monica NICU-BRĂICA
referent
(parola și semnătura)

03 APR. 2017



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

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 272620 Cluj-Napoca

Nr. cerere	243547
Ziua	11
Luna	12
Anul	2019

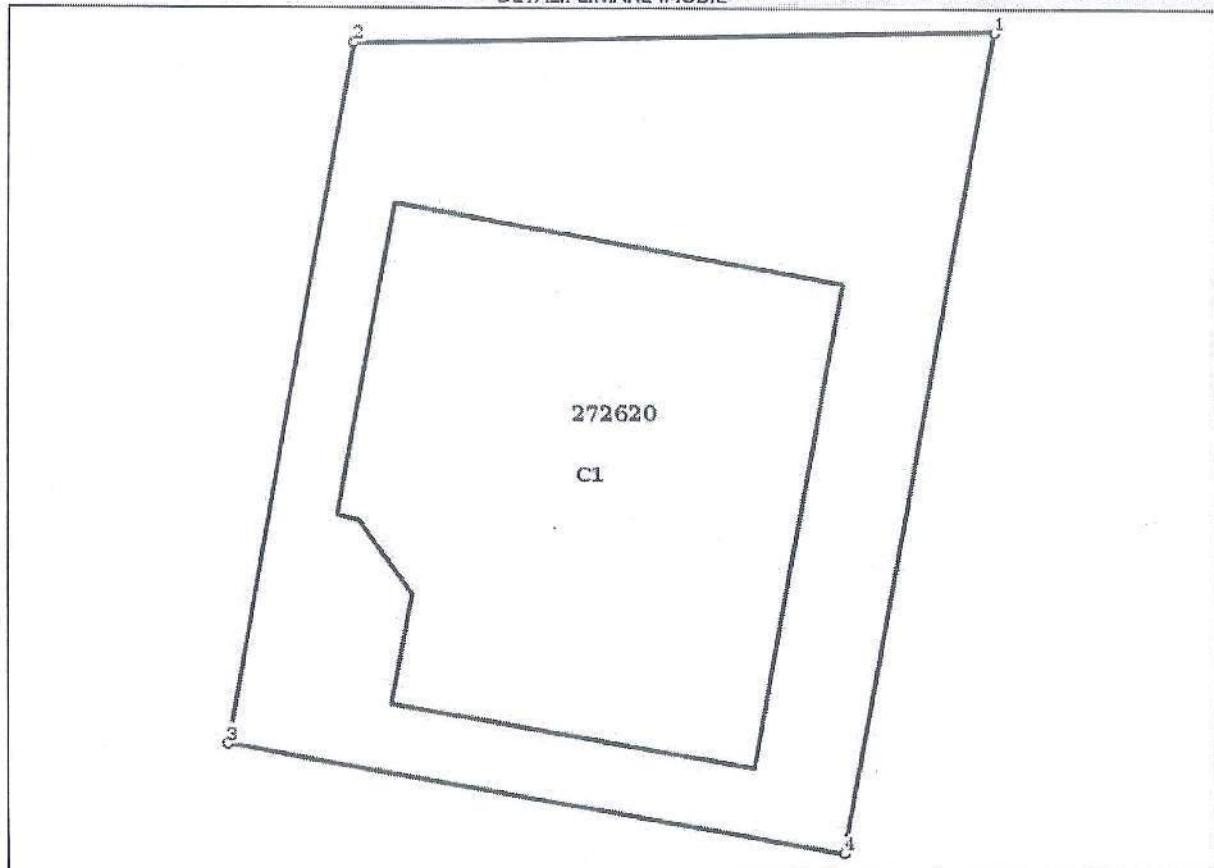
Cod verificare
100077517561

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
272620	235	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	DA	235	-	-	22599/1/1/4/ 1/1/2/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	272620-C1	construcții de locuințe	102	Cu acte	S. construită la sol: 102 mp; Casă de cărămidă, pe fundații de beton, acoperis tiglă la DEMISOL, 1 garaj, 1 pivniță, casa scării, la PARTER cu 1 sufragerie, 1 bucătărie, 1 sală de servit masa, 1 baie, 1 hol, casa scării, terasă

Lungime Segmente

1.) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.078
2	3	15.676
3	4	13.753
4	1	18.445

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autențificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.130425/11-12-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
16-12-2019

Asistent Registrator,
MANUELA DIANA ALMASAN

Referent,

Data eliberării;
 / /

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 319414 Cluj-Napoca

Nr. cerere	220498
Ziua	08
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
100076397863	

100076397863

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 122549

Nr. topografic: 22599/1/1/2/2,
22599/1/1/3/2, 22599/1/1/4/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Drumul Sfântul Ioan, Nr. 165 PROVIZORIU, Jud. Cluj

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	319414	Din acte: 1.500 Masurată: 1.650	Pădure "La Fâget"

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	319414-C1	Loc. Cluj-Napoca, Drumul Sfântul Ioan, Nr. 165 PROVIZORIU, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 247 mp; C1 - CABANA TURISTICA: realizată pe fundații continue din beton, zidarie BCA, planse din beton armat, sarpanta din lemn, învelitoare din tigla, compusa din: DEMISOL: 1 pivniță, scara acces; PARTER: 1 hol, 1 recepție, 1 salon, 1 bucătarie, 1 baie, scara acces, ETAJ: 1 hol, 1 debara, 3 camere, 2 bai, 2 terase, scara acces, POD: 1 spatiu, scara acces;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6435 / 30/03/1999		
Contract De Vanzare-Cumpărare nr. 805, din 29/03/1999 emis de BNP MOGRADEAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/2	A1, A1.1
	1) AVRAM IULIU	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 122549)	
13203 / 25/01/2018		
Act Notarial nr. 140, din 22/01/2018 emis de Muresan Elena;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOSTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuală 1/2	A1, A1.1
	1) AVRAM IULIU	

C. Partea III. SARCINI .

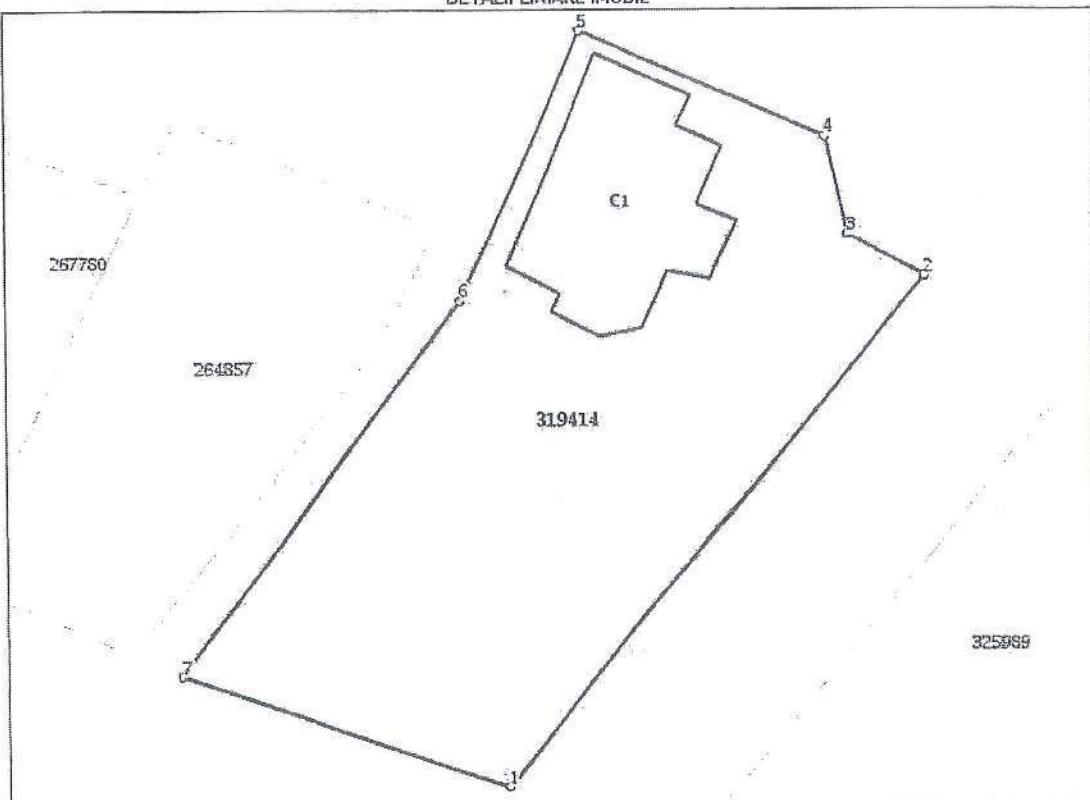
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

2h

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319414	Din acte: 1.500 Masurata: 1.650	Pădure "La Făget"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr crt	Categorie folosintă	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	DA	1.650	-	-	-	Teren imprejmuit la E-V cu gard de piasă la S cu gard de beton iar la N neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	319414-C1	construcții administrative și social culturale	247	Cu acte	S. construită la sol: 247 mp; C1 - CABANA TURISTICA: realizată pe fundații continue din beton, zidarie BCA, planse din beton armat, sarpanta din lemn, învelitură din tigla, compusă din: DEMISOL: 1 pivniță, scara acces; PARTER: 1 hol, 1 recepție, 1 salon, 1 bucătărie, 1 baie, scara acces, ETAJ: 1 hol, 1 debara, 3 camere, 2 bai, 2 terase, scara acces, POD: 1 spatiu, scara acces;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l= (m)
1	2	52.764
2	3	7.01
3	4	8.025
4	5	21.277
5	6	23.444
6	7	37.256
7	1	27.373

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

08/11/2019, 15:46

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategiei Urbane
Nr. 160409/433 din 18.03.2019

Către,

SCPA „Câmpan & Timonea”
str. Mihai Veliciu nr. 21, ap. 1
Cluj-Napoca



Referitor la Plângerea prealabilă înregistrată la noi sub nr. 160409/3 din 13.03.2020 prin care ați solicitat schimbarea încadrării funcționale a unor parcele situate în zona Făget din UTR Vp într-o încadrare care să ofere posibilitatea construirii de locuințe, vă comunicăm:

Pentru a verifica încadrare parcelelor pe vechiul și noul PUG, în sistem electronic, avem nevoie să ne comunicați documentația cadastrală - extras CF cu nr. cadastral (nou) sau inventarul de coordonate al parcelelor.

De asemenea vă rugăm să verificați documentația PUG pentru că afirmați că „terenul subsemnaților se găsește ... lângă alte parcele de teren pe care sunt edificate construcții ... care au încadrarea funcțională Lld sau UUd”, iar documentația PUG nu conține aceste denumiri de UTR.

Primar,
Emil Boc



Arhitect Şef,
Arh. Daniel Pop

Şef Birou,
Arh. Andreea Mureşan

Redactat: Consilier Ion Buligă
2 exemplare

27

6/15/2020

Precizari - Plangere prealabila nr. 160409/2020 Urbanism

280377
15.06.2020

Precizari - Plangere prealabila nr. 160409/2020 Urbanism

roxanaconstantinescu@ct-lawyers.ro

Trimis: 12 iunie 2020 18:02

Până la: registratura

Categorii: Categoria galbenă

Atașări: Raspuns - Plangere Prealab~1.PDF (2 MO)

Cu stimă/Best regards,
Roxana Constantinescu
Avocat SCPA "Câmpan&Timonea"

+40 741 741 077
Fax +40 364 404 798
Cluj-Napoca, str. Mihai Vlăducă 21

Către
CONSIGLIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
și Primăria Cluj-Napoca
Direcția de Urbanism

Referitor la Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 160409/3 și Răspunsul nr. 160409/433

Subsemnați petenți, CONSTANTINESCU ELENA, posesor al CI seria , având CNP și ALLAIN ALAIN WALTER, identificat cu pașaport ambii cu domiciliul respectiv rezidență în Cluj-Napoca, jud. Cluj, și ambii cu domiciliul procesual ales la SCPA „CÂMPAN & TIMONEA”, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Mihai Vlădicu, nr.21, ap.1, jud.Cluj, prin avocat Constantinescu Roxana, în baza împuternicirii anexate, formulăm prezentul:

RĂSPUNS

Prin care, raportat la răspunsul primit din partea instituției dumneavoastră la plângerea prealabilă formulată, arătăm următoarele:

1. Anexăm Plan de situație scata 1:1000
2. Anexăm Plan de încadrare în zonă
3. Anexăm Inventar de coordonate
4. Extrasele CF ale parcelelor alăturate ale subsemnaților au fost depuse împreună cu Plângerea prealabilă, precum și extrase CF ale terenurilor învecinate pe care se află construcții
5. Anexăm și planșe fotografice de unde rezultă în mod clar că acel teren este la drum public și este înconjurat de case (dreapta, stânga, spate și vizavi)

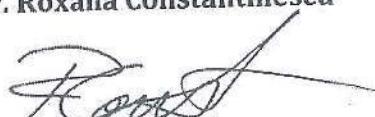
În ceea ce privește încadrarea funcțională la care ați făcut referire în răspuns, precizăm că aceasta este corespunzătoare careului din care face parte terenul consultat pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca.

Prin urmare, având în vedere toate considerentele arătate și în plângerea prealabilă formulată și întărite prin materialele depuse în probătuna acestora, vă solicităm admiterea plângerii.

De asemenea, în cazul în care sunt necesare documente suplimentare, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon sau pe adresa de e-mail: roxanaconstantinescu@ct-lawyers.ro

Cu stimă,

Petenți CONSTANTINESCU ELENA și ALLAIN ALAIN WALTER
Prin av. Roxana Constantinescu

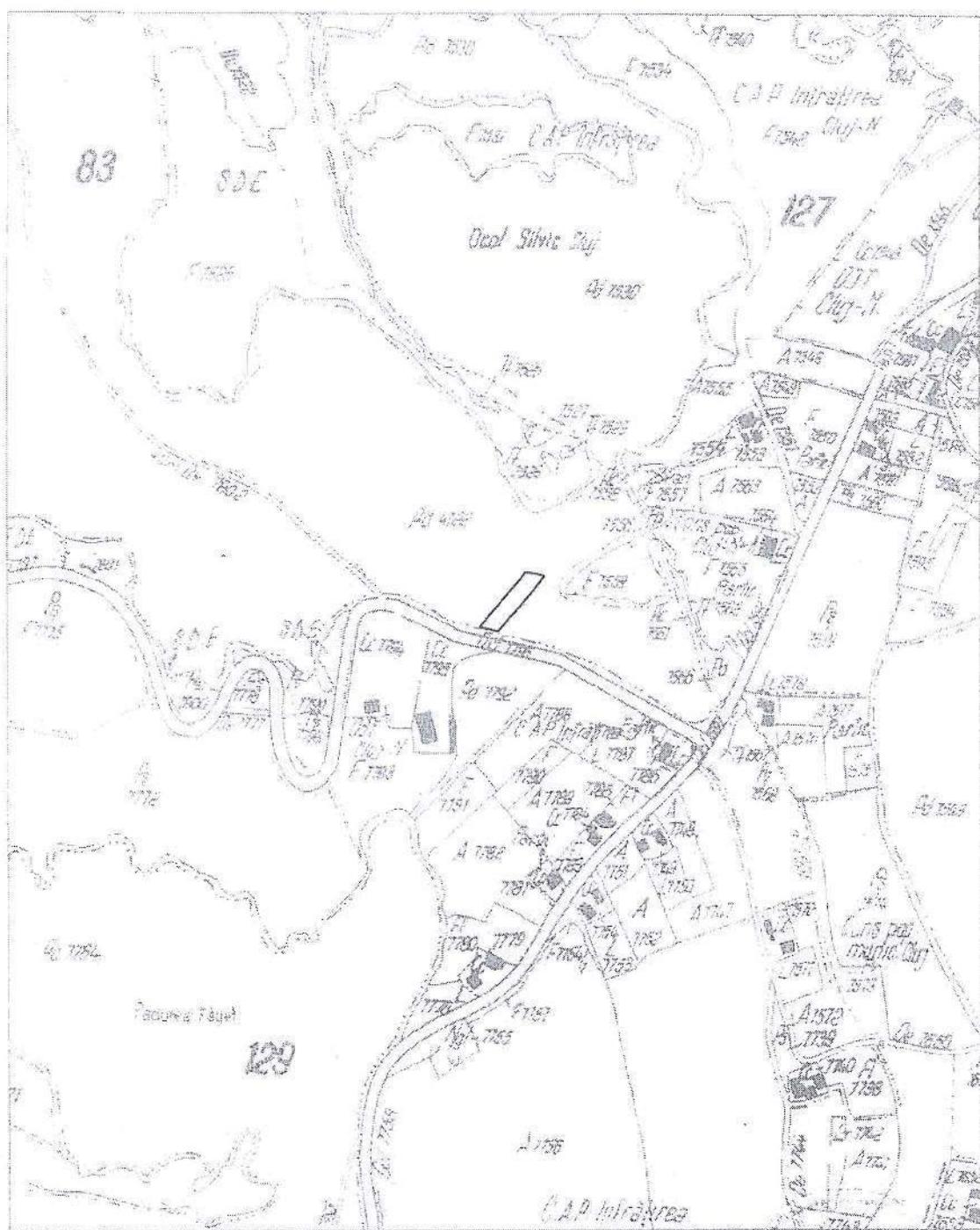


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara: 1:5000

Loc. Cluj Napoca

L-34-48-C-c-2-III



PLAN DE SITUATIE

scara: 1:1000
(intravilan)

58/59

324500

10

Nr. cad. 319414
(nr. cad. vechi 4142) 24

Sacte-actuala=1650mp Smas=870mp

Dosar nr. 11455/201

Nr. cad.
325989

三

68 * 700

581300



Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	581341.5700	391266.0620
3	581343.3450	391258.6640
5	581344.5410	391253.9830
6	581344.5460	391253.9820
7	581345.2669	391250.7248
11	581346.3702	391270.2141
12	581349.3030	391272.7510
15	581371.2400	391291.3030
17	581385.0745	391302.6405
18	581388.2100	391305.2100
19	581388.8450	391303.2180
20	581389.0070	391303.2400
21	581390.7280	391293.2930
22	581385.3732	391284.3236
23	581391.4184	391289.3054
24	581368.2561	391269.9838

Semnat si stampilat,
Ing. geodez Boaca Mihai

