

Nr. 428904/433 din 16.09.2020

1-8 p. 43/27.10.2020

Emil Boc

### I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Domșa Georgiana ș.a., înregistrată sub nr. 428904 din 7.09.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 428904 din 7.09.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR ULiu a imobilelor situate în str. Oașului nr. 332, înscrise în CF nr. 299627, CF nr. 299519, CF nr. 299520, CF nr. 273033 și CF nr. 292772, respectiv reîncadrarea acestor parcele în UTR Liu.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele deținute de solicitanți sunt situate în str. Oașului. În prezent, zona în care sunt amplasate aceste parcele este încadrată conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, în Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - UTR ULiu, pentru că zona nu este neurbanizată. În această zonă, terenurile sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULiu - zonă de urbanizare, locuințe individuale pe parcelar de tip urban.

Referitor la plângeri prealabile prin care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale din UTR ULiu în UTR Liu, proiectantul, reprezentat de șeful de proiect, ne-a comunicat următorul punct de vedere:

*„UTR ULiu trebuie menținut datorită faptului că zona nu e constituită urbanistic - tramă stradală, parcelar de tip urban, obiective de interes public etc.” (plângerea prealabilă nr. 1156965/2015 - Elecheș Rareș)*

*„Nu, procedura de urbanizare e necesară pentru structurarea zonei.” (plângerea prealabilă nr. 443033/2016 - Cota Sergiu).*

și *„Zona e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, circulații, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului (plângerea prealabilă nr. 158865/2015 - Pop Septimiu).*

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile în ceea ce privește reîncadrarea imobilelor situate în str. Oașului nr. 332, înscrise în CF nr. 299627, CF nr. 299519, CF nr. 299520, CF nr. 273033 și CF nr. 292772, respectiv menținerea încadrării terenului în UTR ULiu, cum a fost reglementat prin PUG 2014.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

Cabinet avocat Balosu Razvan

Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 93, ap.62

Tel. /Fax: 0040 -264 - 413986

avocatbalosurazvan@gmail.com

Către

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



Petenții

1. DOMSA GEORGIANA, domiciliată în Cluj-Napoca,
2. KIS ALEXANDRU, domiciliat în mun. Cluj-Napoca
3. KIS ROZALIA, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, s
4. IONUT IOAN -VASILE, domiciliat în loc. Chinteni,
5. IONUT ANA-ILISCA, domiciliată în. Chinteni,

toți cu adresa de corespondență aleasă în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap.62, jud. Cluj respectuos, vă adresăm următoarea

### PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicităm:

- **revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014**, în ceea ce privesc imobilele proprietatea subsemnaților, situate în careul **10 C-a-2-II**, înscrise în:

- CF nr. 299627, Cluj-Napoca, nr. cad. 299627- teren în suprafață de 1140 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului fn, jud. Cluj
- CF nr. 299519, Cluj-Napoca, nr cad. 299519, str. Oasului fn, jud. Cluj- teren în suprafață de 185 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului fn, jud. Cluj
- CF nr. 299520, Cluj-Napoca, nr. cad 299520, str. Oasului, jud. Cluj- teren în suprafață de 325 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, jud. Cluj



- CF nr. 273033, Cluj-Napoca, nr cad. 273033, str. Oasului, jud. Cluj, - teren în suprafață de 500 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Oasului, jud. Cluj
- CF nr. 292772, Cluj-Napoca, nr. cad 292772, str. Oasului fn, jud. Cluj

în sensul excluderii parcelelor cu nr cad. 299627, cad. 299519, cad. 299520, cad. 273033, cad. 299520 din UTR Uliu, cu consecința includerii în UTR Liu.

## MOTIVE

### Stare de fapt:

Subsemnații petenți deținem calitatea de proprietari ai terenurilor cu numerele cadastrale anterior identificate, imobile ce se află situate în Cluj-Napoca, str Oasului nr.332, jud Cluj.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămarea subsemnaților în calitatea noastră de proprietari ai terenurilor descrise anterior, de adoptarea HCL 493/2014 atacată.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, acesta fiind incluse într-o zonă cu **UTR - ULiu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.**

**Procedura de urbanizare impusă prin RLU pentru UTR - ULiu constă în următoarele:**

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1)obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2)obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3)elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul

respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc; Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: rețele, rezervoare și stații de pompare

Apreciem că includerea terenurilor proprietatea noastră, în zona de UTR - Uliu, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului nostru de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acestea fac parte.

**1.1. O primă observație care se impune este aceea că includerea terenurilor noastre într-un UTR - Uliu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală a imobilelor**

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul *"documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."*



Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietăților noastre, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, **nu a studiat sau analizat situația reală a imobilelor noastre**, în condițiile în care ne-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care imobilele noastre au situația unor imobile urbanizate/construite.

În ceea ce privesc imobilele terenuri proprietatea subsemnaților, învedereăm că ele se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, în contextul în care în jurul acestora sunt edificate numeroase locuințe unifamiliale de tip urban modern.

Așa fiind, învedereăm că zona a făcut obiectul unor operațiuni de urbanizare, fiind constituită în parcele cu suprafețe de peste 500 mp, **inclusiv autorizarea și construirea a două imobile pe terenurile proprietatea noastră mai sus menționate.**

În acest sens, arătăm că :

- subsemnații **KIS ALEXANDRU** și soția **KIS ROZALIA**, am edificat construcții pe terenului proprietatea noastră, în baza autorizației de construire **nr.938/01.09.2014 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca** pentru executarea lucrărilor de construire „casă unifamilială cu regim de înălțime P+M, împrejurimi, amenajări exterioare”

- subsemnații **IONUT IOAN VASILE** și soția **IONUT ANA ILISCA**, am edificat construcții pe terenului proprietatea noastră, în baza autorizației de construire **nr.1719/2008 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca** pentru executarea lucrărilor de construire „casă unifamilială cu regim de înălțime D+P+E, amenajări exterioare, împrejurimi”

Prin urmare, a nega efectul urbanizării pentru imobilele subsemnaților **ar însemna să se accepte o anomalie logico-urbanistico-juridică generată de autoritățile publice locale, prin efectul căreia unul și același teren este în același timp atât neurbanizat (cf. reglem PUG 2014), cât și urbanizat ( cf. AC emise si executate).**

Eroarea regasita in documentatia PUG, in ceea ce privesc imobilele noastre, este evidenta si daca lecturam conditiile stabilite pentru UTR - ULiu, în vederea urbanizării, conditii care în cazul de față si raportat la configuratia zonei sunt imposibil de indeplinit. Este evident din acest punct de vedere că proprietățile învecinate nouă, pe suprafața cărora au fost executate imobile in baza PUZ, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, aducem la cunoștință faptul că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, subsemnații să elaborăm și să finanțăm



PUZ pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede „ Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”

Din această perspectivă dorim să subliniem faptul că în zona unde sunt amplasate terenurile noastre este organizată deja o **rețea stradala, modul de utilizare a terenurilor zonei este stabilit ca fiind destinat construirii de unități locative unifamiliale, există dezvoltată o infrastructură edilitară, iar organizarea arhitectural-urbanistică s-a realizat anterior, aspect dovedit de faptul că în zona există construcții noi, autorizate de Primăria mun. Cluj-Napoca.**

Cu alte cuvinte, obligarea subsemnaților de a elabora PUZ care să stabilească aspecte care deja au făcut obiectul unor reglementări anterioare, apare ca fiind inutilă.

**1.2.** Aceasta încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism ( definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă a imobilelor proprietatea noastră. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciem că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilele noastre duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-ne în acest mod afectat dreptul de proprietate.

Pentru toate aceste motive, vă solicităm să revocați parțial HCL nr. 493/2014, în ceea ce privesc imobilele proprietatea subsemnaților, în sensul excluderii parcelelor cu nr cad. 299627, cad. 299519, cad. 299520, cad. 273033, cad. 299520 din UTR Uliu, cu consecința includerii în UTR Liu.

**DOMSA GEORGIANA ș.a.**

**prin av. RAZVAN BALOSU**



**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**

Sediu: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62

Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**

Nr. 35

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către  
clientul... DOKSA GEORGIANA, KIR AL, KIR ROZALIJA, IOTUȚI IOANA, IOTUȚI HORȚA  
în baza contractului de asistență juridică nr. 35 din 2020, să  
exercite următoarele activități:

.....  
redactare procese pe dal adin  
de punere / ridicare acte  
.....

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

.....  
Caus. Luc. d. num Cluj Napoca  
.....

Data 1.05.2020

Client/ Reprezentant  
.....

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

.....



