

Nr. 373525/433 din 9.11.2020

1-2hp.

38/27.11.2020



## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Pop Cosmin Mihai, Pojaru Dănuț-Iacob și Pojaru Horia, înregistrată sub nr. 373525/3 din 5.08.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 373525/3 din 5.08.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR ULi/c a terenului înscris în CF nr. 299663 și CF nr. 299664, respectiv reîncadrarea acestor parcele în reglementările și indicatorii urbanistici stabiliți prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1”, aprobată prin H.C.L. nr. 145/2015 precum și analizarea și aprobarea executării investiției „Construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1” în conformitate cu PUZ și PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele deținute de solicitanți sunt situate în zona Mănăstur sud, au suprafața însumată de 1483 mp și sunt încadrate, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, în Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici (UTR ULi/c).

Anterior aprobării noului PUG, terenul a fost încadrat în UTR L3a-1, conform PUZ Mănăstur sud - Câmpului, aprobat prin HCL nr. 783/2000.

Demersurile pentru aprobarea documentației „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu pentru construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1” au început anterior aprobării noului PUG, prin emiterea Avizului de oportunitate nr. 43896/43 din 12.11.2009 și a Certificatului de urbanism nr. 2461/2013, prin care au fost comunicate solicitantei Pojaru Maria reglementările valabile la data respectivă. Apoi, prin Avizul CTATU nr. 125549/43 din 16.10.2013 a fost avizată documentația PUZ - Aleea Negoiu nr. 22A pentru amplasarea unui imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, cu indicii urbanistici POT max. = 38% și CUT max. 1,44. (adresa poștală a imobilului a fost comunicată solicitantei prin Adeverința nr. 70605/2013 ca fiind: „str. Mărișel nr. 1).

Documentația P.U.Z. și P.U.D. a fost aprobată în 9.04.2015 prin HCL nr. 145/2015 cu reglementările avizate prin Avizul CTATU nr. 125549/43 din 16.10.2013 deși, între timp, a fost aprobat prin Hotărârea nr. 493 din 22 decembrie 2014, noul Plan Urbanistic General, plan care stabilea pentru zona respectivă o altă încadrare urbanistică. Prin HCL nr. 493/2014 este stabilit la Art. 3: „Perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației *“Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire.*” Iar în HCL nr. 145/2015 este reglementat la Art. 4: „Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG”.

Certificatul de urbanism nr. 2933 din 23.06.2016, emis pentru: „construire imobil de locuințe și servicii, realizare drum de acces, racorduri și bransamente la utilități, amenajare incintă, împrejmuire” se consideră actul de începere a investiției conform Legii nr. 350/2001 Art. 56, alin. (5); „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și

*urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.”* Dar, în perioada de valabilitate a C.U. nr. 2933 din 23.06.2016, nu au fost solicitate autorizații de construire pentru executarea lucrărilor și nici nu a fost solicitată prelungirea valabilității certificatului astfel că acesta și-a încetat valabilitatea. De asemenea, conform Art. 33 din Legea nr. 350/2001 (*Durata de valabilitate a certificatului de urbanism se stabilește de către emitent conform legii, în raport cu importanța zonei și a investiției.*), având în vedere condiția stabilită de Consiliul local prin Art. 4 din HCL nr. 145/2015 (*Va fi modificat traseul Aleii Negoiu, iar suprafața de teren pe care va fi construit drumul, cf. prezentei documentații, va fi donată municipiului. Pentru strada Mărișel va fi respectat profilul prevăzut în planșa de reglementări, de 6,0 m. carosabil și trotuare de câte 1,0 m. Rețeaua stradală va fi executată la nivel de strat de rezistență și strat de uzură, iar pentru zona studiată vor fi asigurate rețelele edilitare necesare, anterior donării. Autorizația de construire pentru investiția propusă va fi emisă după asigurarea rețelei stradale și dotarea cu rețele edilitare, precum și după donarea terenului pe care va fi realizat drumul*), solicitanta ar fi putut solicita stabilirea duratei de valabilitate a certificatului de 24 de luni.

Din alt punct de vedere, modificarea unei documentații PUG aprobate trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul Art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 (\*actualizată\*). Iar potrivit prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, „*modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial.*” În conformitate cu prevederile Art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, „*documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule*”.

Din punct de vedere juridic, consideram ca solicitarea de revocare in parte a HCL 493/2014 de aprobare a PUG, în sensul încadrării imobilelor menționate, din UTR Uli/c în reglementările aprobate prin PUZ-Aleea Negoiu și PUD str. Mărișel nr. 1, aprobat prin HCL nr. 145/2015 *este inadmisibilă*, documentațiile PUZ și PUD fiind aprobate în anul 2015, deci ulterior aprobării noului PUG, respectiv anul 2014. Astfel, nu se poate solicita constatarea nelegalității unui act – HCL 493/2014, prin raportare la acte administrative emise ulterior - în speță HCL nr. 145/2015 (de aprobare PUZ și PUD). Revocarea este operațiunea juridică prin care organul emitent dispune retragerea propriului act administrativ fie din proprie inițiativă, fie ca urmare a dispozițiilor organului ierarhic superior, pentru motive de nelegalitate anterioare sau concomitente emiterii actului, nicidecum ulterioare.

Ceea ce se solicita in speta este în fapt o actualizare a PUG aprobat prin HCL 493/2014, în sensul înlocuirii UTR Uli/c conform cu destinația data acestui imobil prin PUZ și PUD antementionate.

Încadrarea funcțională a terenurilor obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Dreptul de stabilire a reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, careia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul încadrării urbanistice a terenului în speță, presupune o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care *pot stabili regimul urbanistic de folosire a bunurilor proprietate privată.*

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Cluj-Napoca cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Pe de alta parte, actualizarea documentației PUG nu se poate face decât în condițiile expres prevazute de Legea 350/2001. Orice modificare a Planului urbanistic general trebuie să parcurgă toată procedura necesară aprobării PUG inițial, în conformitate cu prevederile cuprinse în art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, iar Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația PUG 2014, vizată ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității. În prezent, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

Zona în litigiu a fost studiată prin PUZ și PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015.

Documentațiile PUZ și PUD și-au încetat valabilitatea în iunie 2016, conform art. 3 din HCL, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul PUG. Chiar dacă acest articol din HCL a fost anulat ulterior de către instanța de judecată, perioada de valabilitate a documentațiilor PUZ și PUD era menționată în chiar HCL de aprobare a acestora. Art. 4 din HCL prevede: „se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG”.

Prevederile art. 3 din HCL nr. 493/2014 au constituit o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului PUG. Dacă nu s-ar fi acordat perioada de grație de 18 luni, PUZ nici nu ar fi fost aprobat, întrucât valabilitatea PUG 1999 a încetat odată cu aprobarea noului PUG, în data de 22.12.2014, potrivit prevederilor legale.

Legea 350/2001 prevede ca „perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia”. Așadar, valabilitatea documentațiilor PUZ și PUD s-a stabilit de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca conform prevederilor legale, în virtutea atribuțiilor exclusive stabilite în materie de amenajare a teritoriului și urbanism prin prevederile Legii 215/2001 (în vigoare la acea dată), în concret în temeiul art. 36, pct 5.

În concluzie, chiar dacă au fost aprobate în anul 2015, documentațiile PUZ și PUD au fost emise în temeiul prevederilor vechiului PUG întrucât *procedura de inițiere a acestor documentații a început în baza PUG 1999*, respectiv au fost emise: Aviz de oportunitate nr. 43896/43/2009, CU nr. 2461/2013, Aviz CTATU nr. 125549/43/2013.

Analiza incidentei în speta a prevederilor art. 56, alin. 5 din Legea 350/2001:

Art. 28 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism are următorul conținut:

(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(2) Conform art. 56 alin. (5) din Lege, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora.

(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

Așadar, *extinderea de drept prevăzută de lege se aplică investitorilor care au luat măsuri pentru autorizarea efectivă a lucrărilor de construire.*

Cu privire la imobilul ce face obiectul reglementarilor PUZ si PUD s-a emis AC nr. 163/15.02.2016 în scopul „amenajare drum pentru imobil cu funcțiuni mixte conform PUZ si PUD aprobat prin HCL nr. 145/2015.

Ulterior a fost emis Certificatul de urbanism nr. 2933/23.06.2016, în scopul „construire imobil de locuințe și servicii, realizare drum de acces, racorduri și bransamente la utilități, amenajare incintă, imprejmuire.”

În perioada de valabilitate a CU nu a fost însă solicitată eliberarea autorizației de construire în scopul antemenționat și nici nu a fost solicitată prelungirea valabilitatii certificatului de urbanism cu numărul de mai sus, astfel ca acesta și-a încetat valabilitatea.

Referitor la susținerile din cuprinsul plângerii prealabile privind încălcarea dreptului de proprietate și a “dreptului legitim de a construi” arătăm ca aceasta încălcare nu poate fi în opinia noastră reținută, raportat la încadrarea urbanistica a imobilelor în cauză în noul PUG, nefiind în prezența ingerinței autorității în dreptul de proprietate/suprafață al petenților. Proprietarul nu a pierdut niciunul din prerogativele dreptului de proprietate: posesia, folosința sau dispoziția.

Art. 44 din Constituție consacră principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text “*conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*”.

Art. 556, alin. 2 Noul cod civil dispune la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”.

De asemenea din cuprinsul RLU, Anexa 9, în care este definit teritoriul intravilan al Municipiului Cluj-Napoca, în acord cu prevederile Legii 50/1991 reiese faptul că *nu toate terenurile din intravilan sunt construibile* și, cu atât mai mult, nu este obligatoriu ca acestea să fie construibile în acord cu dorința proprietarilor de terenuri, sens în care nu pot fi primite nici susținerile privind încălcarea dreptului legitim de a construi, respectiv încălcarea prevederilor art. 559, alin. 2 Cod civil.

Definiție: „Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și *cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții*, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, *în condițiile legii*. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991)”.

Având în vedere argumentele menționate consideram ca plângerea prealabilă este nefondată.

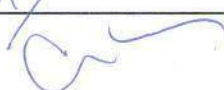
Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea Plângerii prealabile în ceea ce privește reîncadrarea terenului înscris în CF nr. 299663 și CF nr. 299664 în reglementările și indicatorii urbanistici stabiliți prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1”, aprobată prin H.C.L. nr. 145/2015 și menținerea încadrării terenului în UTR ULi/c, cum a fost reglementat prin PUG 2014.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

433  


CATRE  
DIRECTIA URBANISM

Referitor la NI nr. 373525/433/16.09.2020, prin care solicitati Directiei juridice un punct de vedere privind **plangerea prealabila formulata de catre numitii Pop Cosmin Mihai, Pojaru Danut-Iacob si Pojaru Horia**, inregistrata la institutia noastra sub nr. 373525/2020, privind solicitarea de revocare partiala a HCL nr. 493/2014, in ceea ce priveste incadrarea in UTR Uli/c a imobilelor inscrise in CF 299663 Cluj si CF 299664 Cluj (aflate in proprietatea numitilor Pop Danut Iacob si Pop Horia, cu drept de superficie in favoarea numitului Pop Cosmin Mihai), cu consecinta reincadrarii parcelelor conform reglementarilor stabilite prin PUZ- Aleea Negoiu si PUD str. Marisel nr. 1 aprobat prin HCL nr. 145/09.04.2015, aratam urmatoarele:

Consideram ca **solicitarea de revocare in parte a HCL 493/2014 de aprobare a PUG**, in sensul incadrarii imobilelor mentionate, din UTR Uli/c in reglementarile aprobate prin PUZ-Aleea Negoiu si PUD str. Marisel nr. 1 aprobat prin HCL nr. 145/2015 *este inadmisibila*, documentatiile PUZ si PUD fiind aprobate in anul 2015, deci ulterior aprobarii noului PUG, respectiv anul 2014. Astfel, nu se poate solicita constatarea nelegalitatii unui act – HCL 493/2014, prin raportare la acte administrative emise ulterior- in speta HCL nr. 145/2015 (de aprobare PUZ si PUD). Revocarea este operatiunea juridica prin care organul emitent dispune retragerea propriului act administrativ fie din proprie initiativa, fie ca urmare a dispozitiilor organului ierarhic superior, pentru motive de nelegalitate anterioare sau concomitente emiterii actului, nicidecum ulterioare.

Ceea ce se solicita in speta este in fapt o actualizare a PUG aprobat prin HCL 493/2014, in sensul inlocuirii UTR Uli/c conform cu destinatia data acestui imobil prin PUZ si PUD antementionate.

Incadrarea functionala a terenurilor obiect al plangerii prealabile s-a facut de catre autoritatea publica in baza atributiilor conferite de lege, aceasta avand drept de apreciere in materie de urbanism si amenajarea teritoriului.

Dreptul de stabilire a reglementarilor de construire pentru o zona a unitatii administrativ-teritoriale reprezinta un drept al autoritatii publice, caruia ii revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului in concordanta cu interesul public si principiile dezvoltarii durabile. Adoptarea HCL 493/2014, inclusiv sub aspectul incadrarii urbanistice a terenului in speta, presupune o analiza de oportunitate si s-a facut in baza prevederilor art. 46 din Legea 350/2001.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, confera autoritatilor administratiei publice locale competente de a adopta acte administrative cu caracter normativ si individual privind stabilirea regimului urbanistic al localitatilor, sens in care *pot stabili regimul urbanistic de folosire a bunurilor proprietate privata*.

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism pentru intregul municipiu Cluj-Napoca cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

De asemenea, actualizarea documentatiei PUG nu se poate face decat in conditiile expres prevazute de Legea 350/2001. Orice modificare a Planului urbanistic general trebuie sa parcurga toata procedura necesara aprobarii PUG initial, in conformitate cu prevederile cuprinse in art. 64, alin. 2 si art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, iar Avizul Arhitectului-séf de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentatia PUG 2014, vizata ca anexa la aviz. Orice modificare ulterioara adusa documentatiei atrage dupa sine nulitatea avizului, conducand la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sanctiunea nulității. In prezent, prin HCL nr. 144/2017 a fost aprobata inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

Referitor la sustinerile din cuprinsul plangerii prealabile privind incalcarea dreptului de proprietate si a "dreptului legitim de a construi" aratam ca aceasta incalcare nu poate fi in opinia noastra retinuta, raportat la incadrarea urbanistica a imobilelor in cauza in noul PUG, nefiind in prezenta ingerintei

autoritatii in dreptul de proprietate/superficie al petentilor.

Art. 44 din Constituție consacră principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text „*conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*”.

Art. 556, alin. 2 Noul cod civil dispune la rândul său că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”.

**Zona in litigiu a fost studiată prin PUZ si PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015.**

Documentațiile PUZ și PUD și-au încetat valabilitatea în iunie 2016, conform art. 3 din HCL, iar în prezent pot fi aplicate doar reglementările din noul PUG. Chiar dacă acest articol din HCL a fost anulat ulterior de către instanța de judecată, perioada de valabilitate a documentațiilor PUZ și PUD era menționată în chiar HCL de aprobare a acestora. Art. 4 din HCL prevede: „se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG”.

Prevederile art. 3 din HCL nr. 493/2014 au constituit o normă de favoare pentru beneficiarii documentațiilor de urbanism aprobate în baza prevederilor vechiului PUG.

Legea 350/2001 prevede că „*perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia*”. Asadar, valabilitatea documentațiilor PUZ și PUD s-a stabilit de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca conform prevederilor legale, în virtutea atribuțiilor exclusive stabilite în materie de amenajare a teritoriului și urbanism prin prevederile Legii 215/2001 (în vigoare la acea dată), în concret în temeiul art. 36, pct 5.

Chiar dacă au fost aprobate în anul 2015, documentațiile PUZ și PUD au fost emise în temeiul prevederilor vechiului PUG întrucât *procedura de inițiere a acestor documentații a început în baza PUG 1999*, respectiv au fost emise: Aviz de oportunitate nr. 43896/43/2009, CU nr. 2461/2013, Aviz CTATU nr. 125549/43/2013.

**Analiza incidentei în speta a prevederilor art. 56, alin. 5 din Legea 350/2001:**

Art. 28 din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism are următorul conținut:

(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(2) **Conform art. 56 alin. (5) din Lege, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora.**

(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

**Asadar, extinderea valabilității prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se aplica investitorilor care au luat măsuri pentru autorizarea efectivă a lucrărilor de construire.**

Analiza incidentei prevederilor art. 56, alin. 5 din Legea 350/2001 revine structurii de specialitate, cu atribuții legale privind verificarea conținutului documentațiilor, examinarea tehnică și avizarea acestora, în conformitate cu prevederile art. 34 și următoarele din Ordinul nr. 839/2009-Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Cu multumiri,

Director executiv,  
Alina Rus

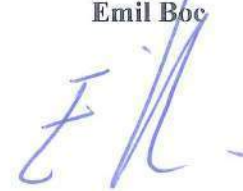
Sef serviciu,  
Adina Ecaterina Pop

Cons. juridic,  
Roxana-Maria Miron

Cons. juridic,  
Georgia Ticala  
2 ex./geo

Nr. 373525/433 din 24.08.2020

1-18 pag. 69/10.09.2020



## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Pop Cosmin Mihai, Pojaru Dănuț-Iacob și Pojaru Horia, înregistrată sub nr. 373525/3 din 5.08.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 373525/3 din 5.08.2020 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională UTR ULi/c a terenului înscris în CF nr. 299663 și CF nr. 299664, respectiv reîncadrarea acestor parcele în reglementările și indicatorii urbanistici stabiliți prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1”, aprobată prin H.C.L. nr. 145/2015 precum și analizarea și aprobarea executării investiției „Construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1” în conformitate cu PUZ și PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele deținute de solicitanți sunt situate în zona Mănăstur sud, au suprafața însumată de 1483 mp și sunt încadrate, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, în Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici (UTR ULi/c).

Anterior aprobării noului PUG, terenul a fost încadrat în UTR L3a-1, conform PUZ Mănăstur sud - Câmpului, aprobat prin HCL nr. 783/2000.

Demersurile pentru aprobarea documentației „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu pentru construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1” au început anterior aprobării noului PUG, prin emiterea Avizului de oportunitate nr. 43896/43 din 12.11.2009 și a Certificatului de urbanism nr. 2461/2013, prin care au fost comunicate solicitantei Pojaru Maria reglementările valabile la data respectivă. Apoi, prin Avizul CTATU nr. 125549/43 din 16.10.2013 a fost avizată documentația PUZ - Aleea Negoiu nr. 22A pentru amplasarea unui imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, cu indicii urbanistici POT max. = 38% și CUT max. 1,44. (adresa poștală a imobilului a fost comunicată solicitantei prin Adeverința nr. 70605/2013 ca fiind: „str. Mărișel nr. 1).

Documentația P.U.Z. și P.U.D. a fost aprobată în 9.04.2015 prin HCL nr. 145/2015 cu reglementările avizate prin Avizul CTATU nr. 125549/43 din 16.10.2013 deși, între timp, a fost aprobat prin Hotărârea nr. 493 din 22 decembrie 2014, noul Plan Urbanistic General, plan care stabilea pentru zona respectivă o altă încadrare urbanistică. Prin HCL nr. 493/2014 este stabilit la Art. 3: „Perioada de valabilitate a studiilor de urbanism aprobate anterior prezentei hotărâri, va fi de 18 luni, de la data aprobării documentației *“Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, interval în care vor fi depuse documentațiile complete, conform prevederilor legale, pentru eliberarea autorizațiilor de construire.*” Iar în HCL nr. 145/2015 este reglementat la Art. 4: „Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG”.

Certificatul de urbanism nr. 2933 din 23.06.2016, emis pentru: „construire imobil de locuințe și servicii, realizare drum de acces, racorduri și bransamente la utilități, amenajare incintă, împrejmuire” se consideră actul de începere a investiției conform Legii nr. 350/2001

Art. 56, alin. (5); „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.” Dar, în perioada de valabilitate a C.U. nr. 2933 din 23.06.2016, nu au fost solicitate autorizații de construire pentru executarea lucrărilor și nici nu a fost solicitată prelungirea valabilității certificatului astfel că acesta și-a încetat valabilitatea. De asemenea, conform Art. 33 din Legea nr. 350/2001 (*Durata de valabilitate a certificatului de urbanism se stabilește de către emitent conform legii, în raport cu importanta zonei și a investiției.*), având în vedere condiția stabilită de Consiliul local prin Art. 4 din HCL nr. 145/2015 (*Va fi modificat traseul Aleii Negoiu, iar suprafața de teren pe care va fi construit drumul, cf. prezentei documentații, va fi donată municipiului. Pentru strada Mărișel va fi respectat profilul prevăzut în planșa de reglementări, de 6,0 m. carosabil și trotuare de câte 1,0 m. Rețeaua stradală va fi executată la nivel de strat de rezistență și strat de uzură, iar pentru zona studiată vor fi asigurate rețelele edilitare necesare, anterior donării. Autorizația de construire pentru investiția propusă va fi emisă după asigurarea rețelei stradale și dotarea cu rețele edilitare, precum și după donarea terenului pe care va fi realizat drumul*), solicitanta ar fi putut solicita stabilirea duratei de valabilitate a certificatului de 24 de luni.

Din alt punct de vedere, modificarea unei documentații PUG aprobate trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice iar supunerii spre aprobare a unor modificări aduse la documentația de urbanism aprobată îi sunt incidente prevederile legale explicitate în cuprinsul Art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 (\*actualizată\*). Iar potrivit prevederii art. 2.1 din reglementarea tehnică GP 038/1999, „*modificarea PUG aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial.*” În conformitate cu prevederile Art. 65 alin 2 din Legea nr. 350/2001, „*documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule*”.

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea Plângerii prealabile în ceea ce privește reîncadrarea terenului înscris în CF nr. 299663 și CF nr. 299664 în reglementările și indicatorii urbanistici stabiliți prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Plan Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1”, aprobată prin H.C.L. nr. 145/2015 și menținerea încadrării terenului în UTR ULi/c, cu a fost reglementat prin PUG 2014.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar



Dr. HORIA BORA  
a v o c a t

Buliga

15/8

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
05. AUG. 2020  
Nr. 373525/3

Catre

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA GENERALA URBANISM  
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI  
SI DE URBANISM

Mun. Cluj-Napoca, Calea Motilor, nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj;

e-mail: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)

43+305 (mapa  
presedinte)  
05.08.2020  
1

Referitor

HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentatiei  
Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca

Subsemnatii POP COSMIN MIHAI, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca,  
POJARU DANUT-IACOB, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj si  
POJARU HORIA, domiciliat in Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,  
reprezentati prin avocat Horia BORA cu imputernicire avocatiala anexata, toti cu domiciliul ales  
pentru comunicarea actelor/corespondentei in Mun. Cluj-Napoca, bdul. 1 Decembrie 1918, nr.  
34A, ap. 3, jud. Cluj,

vazand si respectand dispozitiile art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ,

formulez prezenta

### PLANGERE PREALABILA

prin care va solicitam sa procedati la:

1. **Revocarea partiala a a Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentatiei „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” in ceea ce priveste incadrarea imobilelor subsemnatilor in UTR Uli/c,**
2. **Cu consecinta reincadrarii parcelor subsemnatilor in regulile/indicatorii urbanistici stabiliti in documentatia „Plan Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu si a Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil de locuinte si servicii S+P+3E+Er, str. Marisel 1” aprobata prin HCL nr. 145 din 9 aprilie 2015, respectiv**

3. Analizarea si aprobarea executarii investitiei „*Construire imobil de locuinte si servicii S+P+3E+Er, str. Marisel 1*” in conformitate cu documentatia PUZ si PUD aprobat prin HCL nr. 145 din 9 aprilie 2015;

pentru urmatoarele

**MOTIVE**

**I. Preliminarii**

*In fapt*, arat ca subsemnatii am demarat proiectul „*Construire imobil de locuinte si servicii S+P+3E+Er, str. Marisel 1*” in calitate de titulara a unui drept real de suprafata asupra parcelelor de teren inscrise in CF nr. 299663 si CF nr. 299664 Cluj-Napoca.

In vederea construirii imobilului au fost efectuate o serie de demersuri incepand cu anul 2009:

- Obtinerea unui aviz de oportunitate favorabil pentru efectuarea unui PUZ si PUD in vederea edificarii imobilului – Aviz de oportunitate nr. 43896/43/12.11.2009;
- Obtinerea unui aviz favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism pentru documentatia PUZ si PUD intocmita in vederea stabilirii reglementarilor si indicilor urbanistici POT max = 38%, CUT max = 1.44 mp ADC/mp teren, regim de inaltime S+P+3E+Er – Aviz 125549/43/16.10.2013;
- Aprobarea documentatiei PUZ si PUD indicata mai sus de catre Consiliul local prin HCL nr. 145 din 9 aprilie 2015;

Prin intermediul documentatiei PUZ si PUD parcelele de teren ale subsemnatilor au fost incadrate in UTR = L3a-1p – Zona de locuinte colective si spatii comerciale, cu urmatoorii indicatori:

- POT max = 38%;
- CUT max = 1.44 mp ADC/mp teren;
- Regim de inaltime: S+P+3E+Er

De asemenea, prin intermediul HCL nr. 145/2015, la art. 3, s-a stabilit in sarcina investitorului obligatia de a executa un set de lucrari in vederea modificarii traseului Aleii Negoiu si construirea drumului la nivel de strat de rezistenta si strat de uzura, respectiv asigurarea retelelor edilitare necesare (gaz, electricitate, apa/canalizare). Potrivit aceluiasi articol, eliberarea autorizatiei de construire pentru imobilul S+P+3R+Er era conditionata de executarea acestor lucrari.

In sensul celor de mai sus a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 2933 din 23.06.2015 in scopul construirii unui imobil de locuinte si servicii, realizare drum de acces, racorduri si bransamente la utilitati, amenajare incinta, imprejmuire conform caruia putea fi realizata investitia dorita.

Avand credinta ca realizarea intregii investitii nu va fi impiedicata de catre autoritatile publice locale, am procedat la aducerea la indeplinire a obligatiilor prevazute la art. 3 din HCL nr. 145/2015 (executie drum, executie retea distributie gaze naturale).

Cu toate acestea, în ciuda faptului că demersurile de mai sus au necesitat un interval îndelungat de timp, la data de 22.06.2016 prevederile noului PUG au intrat pe deplin în vigoare, modificându-se în mod covârșitor specificul zonei.

Prin noul PUG parcelele subsemnților au fost încadrate în UTR Uli/c – zona locuințelor cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, indicatorii urbanistici fiind puternic diminuați, permițându-se executarea unui maxim de 2 nivele de înălțime și un număr maxim de 6 unități locative (apartamente) pe fiecare construcție.

În mod evident, nu ne-am putut încadra cu executarea lucrărilor de echipare edilitară în termenul de 1 an cât a fost valabil certificatul de urbanism nr. 2933, acest termen fiind unul nerezonabil de scurt, motiv pentru care nu am reușit să aducem la îndeplinire obligațiile necesare în vederea obținerii autorizației de construire înainte de activarea prevederilor noului PUG.

Apreciem că acest lucru a fost cauzat inclusiv de către autoritatea publică locală prin întâzieri nerezonabile, având în vedere că procedura de urbanizare a început în anul 2009, iar documentația PUZ și PUD a fost avizată favorabil în data de 16.10.2013.

În consecință, am petiționat autoritățile publice locale în vederea identificării unei soluții privind continuarea investițiilor, însă, am fost informați că autorizarea oricărui lucru pe parcelele în cauză, va respecta regulile stabilite în noul PUG și RLU privind UTR Uli/c.

Apreciem că această situație este vadit vătămătoare pentru subsemnții care am efectuat o serie de investiții în vederea permiterii efectuării unei anume construcții.

Distinct față de cele de mai sus, precizăm că subsemnatul POP COSMIN MIHAI am dobândit integralitatea drepturilor și obligațiilor în legătură cu cele două parcele de teren, inclusiv cele privind investiția constând în construirea unui imobil de locuințe covelctive cu regim de înălțime S+P+3E+Er, str. Marisel nr. 1, prin intermediul convenției de cesiune a contractului de asocierie în participatiune și a dreptului de suprafață încheiat alături de subsemnata POP NICOLETA, ceea ce îi confera celui dintâi dreptul de a formula prezenta plângere prealabilă.

## **II. Motive care justifică admiterea prezentei plângeri**

### ***1. Actul administrativ nu este motivat***

Apreciem că modificarea UTR și a indicatorilor urbanistici în privința parcelelor subsemnților care obiect al PUZ și PUD aprobate prin HCL nr. 145/2015 are un puternic caracter intempestiv și nu este o măsură/decizie pe care autoritatea publică locală să o fi adoptat în baza unei motivări temeinice și judicioase.

Astfel, apreciem că HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea imobilelor subsemnților în UTR Uli/c este **nelegala**, impunându-se revocarea parțială a acesteia.

Singura motivare a actului constă în susținerea vago conforma careia la data adoptării noului PUG aceasta ar fi fost politica și strategia de dezvoltare adoptată la nivel local.

Principala obligatie a autoritatilor publice este cea de a expune motivele concrete care stau la baza actelor administrative adoptate.

Nu rezulta de nicaieri ca autoritatea publica emitenta a efectuat o analiza respectiva astfel incat sa schimbe regimul zonei in care se afla parcelele subsemantilor.

Sustinerea in sensul ca politica si strategia de dezvoltare a zonei este cea aferenta UTR Uli/c nu poate fi retinuta in conditiile in care cu putin timp in urma aceleasi autoritati au emis un set de avize favorabile proiectului subsemnatilor care consfintesc faptul ca in acceptiunea autoritatii specificul zonei este UTR L3a-1p, fiind posibila executia unui imobil S+P+3R+Er, cu POT maxim= 35% si CUT maxim = 1,44 (a se vedea avizele din 2009 si 2013).

Daca strategia de dezvoltare ar fi fost intr-adevar cea stabilita prin noul PUG, nu intelegem ratiunea pentru care in anul 2015 a fost adoptat un PUZ/PUD care consfintea o cu totul alta strategie.

Potrivit dispozitiilor art. 22 alin. 1 din Ordinul nr. 233/2016 (normele de aplicare a Legii nr. 350/2001) avize si acordurile cu privire la documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism se emit in scopul realizarii concordantei dintre propunerile de dezvoltare a teritoriului cu politicile de dezvoltare si strategiile sectoriale la nivel national, regional, judetean si local, precum si cu prevederile legale specifice.

Atata vreme cat la nivelul anului 2013 strategia de dezvoltare permitea construirea locuintelor colective cu pana la 4 etaje si cu un numar de peste 40 apartamente (proiect avizat favorabil), nu se poate sustine cu un an mai tarziu o optica diametral opusa fara o motivare concreta si fara a fi prezentata pe larg analiza propriu-zisa care a condus la aceasta concluzie.

In expunerea de motive a noului PUG nu se prezinta un set de argumente aprofundate pentru care se impune o limitare precum cea de fata.

De asemenea, nu putem accepta ca strategia de dezvoltare este inspre locuintele individuale sau colective de mici dimensiuni (Uli/c) in conditiile in care concomitent cu noul PUG aceeasi autoritate publica a aprobat o documentatie de urbanism (HCL nr. 145/2015) cu un specific complet distinct.

Evidentiem ca prin aceasta modificare nelegala a regimului urbanistic al terenului in cauza, autoritatea publica locala nu face altceva decat sa exercite atributul de dispozitie juridica asupra unui drept de proprietate privata apartinand altuia, **aspect nepermis**. Desi dreptul de proprietate (alaturi de cel de superficie) este aparent intact din punct de vedere juridic, proprietarul/titularul dreptului real de superficie se afla in postura in care atributelor sale specifice sunt golite de continut.

In cazul terenurilor, intinderea dreptului de proprietate este stabilita la art. 559 alin. 2 din Codul civil „proprietarul poate face, deasupra si in subsolul terenului, toate constructiile, plantatiile si lucrarile pe care le gaseste de cuviinta, in afara de exceptiile stabilite de lege si poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este tinut sa respecte, in conditiile si in limitele determinate de lege, drepturile tertilor asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor si apelor subterane, lucrarilor si intalatiilor subterane si altora asemenea.”

Atributul folosintei si cel al dispozitiei este incalcat ori de cate ori proprietarul este impiedicat sa isi utilizeze imobilul conform intereselor legitime proprii, fie prin actiunile unor terti, fie prin decizii administrative abuzive ale autoritatilor.

Incadrarea terenului in aceasta categorie suprima exercitarea atributelor prevazute de lege intrucat desi in forma anterioara PUG nou se permitea edufucarea unor constructii cu regim de pana la 4 etaje si peste 40 apartamente, in prezent o serie de masuri nejustificate din perspectiva interesului public impiedica proprietarul/superficiarul sa isi exercite dreptul legitim de a construi prevazut la art. 559 alin. 2 din Codul civil.

Dreptul de proprietate, astfel cum este definit de art. 1 din Protocolul nr. 1 additional la Conventia Europeana a Drepturilor Omului, beneficiaza de protectia oferita de Conventie, protectie ce implica atat obligatii pozitive in sarcina statului, cat si obligatii negative cum ar fi cea de a se abtine sa aduca atingere dreptului de proprietate al unei persoane.

In sensul definitiei CEDO pentru notiunea de „bun” se regaseste si dreptul de a ridica un proiect imobiliar<sup>1</sup>. Mai mult, aceasta notiune inglobeaza orice interes al unei persoane de drept privat ce are o valoare economica. Or, asa cum rezulta din certificatul de urbanism obtinut anterior si din avizele mai sus indicate, pe parcelele subsemnatilor putea fi edificata o anumita constructie cu un anumit set de specificatii.

Ulterior, fara o motivare propriu-zisa si fara vreun motiv legitim din perspectiva interesului public, in timpul realizarii investitiei de catre subsemnatii, autoritatea publica a procedat la modificarea utilizarilor admise, incalcannd drepturile subsemnatilor si producandu-le, pe cale de consecinta, prejudicii insemnate.

Astfel, a avut loc o ingradire excesiva a prerogativelor dreptului de proprietate privata, masurile autoritatii fiind in esenta o expropriere in fapt.

**Ca atare, solicitam incuviintarea prezentei plangeri prealabile.**

Anexam:

- Imputernicire avocatiala;
- CF nr. 299663 Cluj-Napoca si CF nr. 299664 Cluj-Napoca;
- Aviz de oportunitate nr. 43896/43/12.11.2009;
- Aviz 125549/43/16.10.2013;
- HCL nr. 145/2015;

*Cluj-Napoca, 31 iulie 2020*

**POJARU DANUT-IACOB,  
POJARU HORIA,  
POP COSMIN MIHAI,**

**prin avocat Horia BORA**



<sup>1</sup> CEDO, hot. Pine Valley Developments Ltd. Apud R. Chirita, Conventia Europeana a Drepturilor Omului. Cimentarii si explicatii;



Cabinet avocat Horia BORA

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**

Nr. CJ/079113/2020

Domnul avocat **Horia BORA** se împuternicește de către clientul **POP COSMIN MIHAI**, în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/079028/2020 din **31.07.2020** și a actelor adiționale încheiate, să exercite următoarele activități:

- *Redactare și semnare plangere prealabilă HCL nr. 493/22.12.2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”;*

*Data: 4 august 2020*

**Horia BORA**

avocat

*atest identitatea părților, conținutul și data  
contractului de asistență juridică  
în baza căruia s-a eliberat împuternicirea*



15



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 299663 Cluj-Napoca

Nr. cerere	156456
Zlta	30
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare  
100086868949



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Marisel, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299663	Din acte: 1.318 Masurata: 1.304	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>111524 / 11/09/2013</b>		
Act Notarial nr. 2685, din 10/09/2013 emis de CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN (act administrativ nr. 94363/30-07-2013 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 299663 a imobilului cu numarul cadastral 299663/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 12373 (identificator electronic 292637) inscris in cartea funciara 168430 (identificator electronic 292637);	A1
<b>159926 / 28/09/2015</b>		
Act Notarial nr. 61, din 25/09/2015 emis de Miclea Florina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>POJARU DĂNUȚ-IACOB</b>	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>POJARU HORIA</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>111524 / 11/09/2013</b>		
Act Notarial nr. 3522, din 20/12/2012 emis de STANCU TUDOR DAN;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>POP COSMIN-MIHAI</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 292637/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 141032 din 21/12/2012;</i>	A1 / C.2
<b>229345 / 13/12/2018</b>		
Act Notarial nr. 5057, din 12/12/2018 emis de Cosma Laura Ioana;		
C2	se modifica beneficiarul dreptul de superifice din POP NICOLETA în POP COSMIN MIHAI, ca urmare a cesiunii	A1

15

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299663	Din acte: 1.318 Masurata: 1.304	

\* 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	arabil	DA	1.304	-	-	-	IMPREJMUIT

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	53.276
2	3	25.303
3	4	52.492
4	1	24.039

\*\* 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](http://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,**

30/07/2020, 14:10



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 299664 Cluj-Napoca

Nr. cerere	157262
Ziua	31
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare  
100086905410



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Cluj-Napoca, Str Marisel, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	299664	Din acte: 165 Masurata: 163	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>111524 / 11/09/2013</b> Act Notarial nr. 2685, din 10/09/2013 emis de CIUGUDEAN GEORGE MAXIMILIAN (act administrativ nr. 94363/30-07-2013 emis de OCPI CLUJ);	
B1	Se înființează cartea funciara 299664 a imobilului cu numărul cadastral 299664/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 12373 (identificator electronic 292637) înscris în cartea funciara 168430 (identificator electronic 292637);
<b>159927 / 28/09/2015</b> Act Notarial nr. 61, din 25/09/2015 emis de Miclea Florina;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>POJARU DĂNUȚ-IACOB</b>
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept MOȘTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>POJARU HORIA</b>

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>111524 / 11/09/2013</b> Act Notarial nr. 3522, din 20/12/2012 emis de STANCU TUDOR DAN;	
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>POP COSMIN-MIHAI</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 292637/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 141032 din 21/12/2012;
<b>229346 / 13/12/2018</b> Act Notarial nr. 5057, din 12/12/2018 emis de Cosma Laura Ioana;	
C2	se modifică beneficiarul dreptului de superficie din POP NICOLETA în POP COSMIN MIHAI, ca urmare a cesiunii

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
299664	Din acte: 165 Masurata: 163	

\* 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	arabil	DA	163	-	-	-	Teren cu destinație drum

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	53.276
2	3	53.948
3	1	6.125

\*\* 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 ANCPİ 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](http://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,**

31/07/2020, 12:51

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM**  
Str. Moșilor nr.1-3. Telefon: 0264 59 60 30, Fax: 0264 59 25 66

Nr. 43896/43 din 12.11.2009

221

C ă t r e,

**Pojaru Maria**

Cluj-Napoca

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 12.11.2009,

Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

Acordă pentru lucrarea: Studiu de oportunitate P.U.Z. – str. Negoiu sud - str. Huedin,

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației P.U.Z. – str. Negoiu sud - str. Huedin, în scopul modificării reglementărilor urbanistice ale zonei, care să permită diversificarea funcțională și stabilirea unor indici urbanistici care să permită realizarea unei clădiri cu locuințe și dotare medicală.

Teritoriul de studiat va cuprinde zona cuprinsă între străzile existente și strada propusă la sud.

Categoria funcțională de încadrare. Se avizează modificarea încadrării din U.T.R. L3 în U.T.R. CM, cu regim de înălțime P+3E. Se va prezenta propunerea de circulație a terenurilor pentru asigurarea căilor de acces. În colaborare cu Serviciul Strategie urbană se vor stabili denumiri pentru străzile propuse și numerotarea poștală.

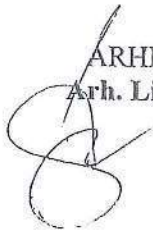
În vederea aprobării, documentația P.U.Z. se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul lucrării: Pojaru Maria  
Certificat de Urbanism nr: 3234/2008

PREȘEDINTE,  
Primar,  
**Sorin Apostu**



ARHITECT ȘEF,  
**Arh. Ligia Subțirică**



DIRECTOR URBANISM,  
**Ing. Corina Ciuban**



SECRETARIAT,

**Arh. Doina Zaharia**

**Ing. Doina Tripon**



**NOTĂ:**

În vederea analizării în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea normelor metodologice GM 010-2000 și va conține cel puțin piesele scrise și desenate conform Anexei 1.

ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Calea Moșilor nr.3, Telefon 59 60 30/fax 59 25 66

Nr. 125549/43/16.10.2013

199

Către,

Pojaru Maria

Cluj-Napoca, Cluj

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 16.10.2013, Analizând documentația tehnică prezentată de dumneavoastră, în urma modificărilor și completărilor, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare Acordă pentru lucrarea: **PUZ – Aleea Negoiu, nr. 22A**, **PUD - Construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er**

AVIZ

Se avizează documentația prezentată **PUZ – Aleea Negoiu, nr. 22A**, în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici pentru construirea și amenajarea zonei delimitată astfel :

- la nord – continuare Aleea Negoiu
- la est - imobilul cu nr. cad. 1658/1
- la vest - str. Mărișel
- la sud - imobilul cu nr. cad. 24611

Prin PUZ se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează: **UTR= L3a-1p**– Zonă de locuințe colective și spații comerciale, cu toate reglementările privitoare la: funcțiuni, utilizări permise, regimul de construire, regimul de aliniere, indicatori urbanistici: POT max= 38 %, CUT max= 1,44 mp ADC/ mp teren.

Prin PUD se avizează construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință colectivă și spații comerciale la parter.

Amplasarea pe parcele a construcției respectă prevederile regulamentului de urbanism al PUZ – Aleea Negoiu, nr. 22A aferent **UTR= L3a-1p** în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirii de la aliniament.

Documentația prezentată reglementează organizarea terenului după cum urmează :



- regimul de aliniere față de Aleea Negoiu - minim 2,5 m ;
- regimul de aliniere față de str. Mărișel - minim 5 m;
- retragerea față de limita laterală sudică - minim 5 m;
- retragerea față de limita posterioară - minim 5 m;
- accese auto și pietonale din str. Mărișel;
- staționarea autovehiculelor va respecta regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare aprobat prin HCL nr. 539/2006 ;
- spațiile verzi se vor amenaja conform specificațiilor regulamentului local

Se va prezenta dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de „drum” a suprafeței de teren necesare pentru continuarea Aleii Negoiu, respectând o lățime carosabilă de 6 m și trotuare de 1,50 m, iar pentru strada Mărișel se va respecta profilul prevăzut în planșa de reglementări de 6 m carosabil și trotuare de 1 m.

Autorizația de construire pentru investiția propusă se va emite numai după realizarea străzilor, executate la nivel de strat rezistentă și strat de uzură.

Beneficiarul lucrării: **Pojaru Maria**  
Certificat de Urbanism : **2461/16.07.2013**

PRESEDINTE,  
PRIMAR  
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF  
Arh. LIGIA SUBȚIRICĂ



DIRECTOR URBANISM,  
Ing. CORINA CIUBAN



SECRETARIAT,  
Ing. DOINA TRIPON



Redactat în 3 exemplare Insp. Adina Adridan

NOTĂ: În vederea aprobării P.U.Z în Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de:

- procesul-verbal de recepție a documentației topografice pentru întocmire PUZ din partea O.C.P.I. și aplicarea pe plan a parafetei pentru recepție conform Ordinului nr. 108/2010 – privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei și al cartografiei.
- avizele și acordurile prevăzute de legislația în domeniu (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare);
- raportul informării și consultării publicului conform HCL nr.153/20012;
- documentația pe suport CD (format DWG);
- tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu  
și a Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii  
S+P+3E+Er, str Mărișel nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință de îndată,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 387369 din 07.04.2015 al Direcției urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu și Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, str. Mărișel nr. 1, beneficiare: Pojaru Maria și Pop Nicoleta;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 125549/799 din 16.10.2013, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 31 alin. (2) din RLU aferent PUG;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 alin 4 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Aleea Negoiu, în scopul stabilirii de reglementări și indici urbanistici pentru construirea și amenajarea zonei formată din parcelele cu nr. cad. 299663 și 299664, înscrise în CF nr. 299663 și 299664, precum și terenurile identificate cu nr. topo 23515, înscrise în CF nr. 39107 și nr. topo 23571/1/1 și 23572/1/1/1, înscrise în CF nr. 252623 (proprietatea Municipiului Cluj-Napoca) – pentru modernizare drum.

Prin PUZ se stabilesc reglementări și indici urbanistici după cum urmează:

UTR L3a-1p = zonă de locuințe colective și spații comerciale, cu reglementări privitoare la: funcțiuni, utilizări permise, regimul de construire, regimul de aliniere, indicatori urbanistici: POT max. = 38 % și CUT max. = 1,44 mp. ADC/ mp. teren.

**Art. 2.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil de locuințe și servicii S+P+3E+Er, beneficiare: Pojaru Maria și Pop Nicoleta. Amplasarea construcției respectă prevederile regulamentului de urbanism al PUZ, aferent UTR L3a-1p în ceea ce privește: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirii de la aliniament.

Documentația prezentată reglementează organizarea terenului după cum urmează:

- regimul de aliniere față de Aleea Negoiu – min. 2,5 m.;
- regimul de aliniere față de str. Mărișel – min. 5,0 m.;
- retragerea față de limita lateral-sudică – min. 5,0 m.;
- retragerea față de limita posterioară – min. 5,0 m.;
- accesul auto din str. Mărișel, iar accesul pietonal din Aleea Negoiu;
- staționarea autovehiculelor în incintă, respectând Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare, aprobat prin Hotărârea nr. 539/2006;
- amenajarea spațiilor verzi conform specificațiilor regulamentului local de urbanism.

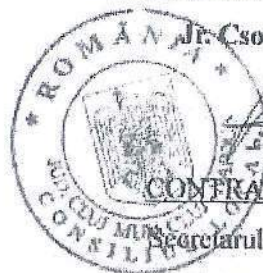
**Art. 3.** – Va fi modificat traseul Aleii Negoiu, iar suprafața de teren pe care va fi construit drumul, cf. prezentei documentații, va fi donată municipiului. Pentru strada Mărișel va fi respectat profilul prevăzut în planșa de reglementări, de 6,0 m. carosabil și trotuare de câte 1,0 m. Rețeaua stradală va fi executată la nivel de strat de rezistență și strat de uzură, iar pentru zona studiată vor fi asigurate rețelele edilitare necesare, anterior donării. Autorizația de construire pentru investiția propusă va fi emisă după asigurarea rețelei stradale și dotarea cu rețele edilitare, precum și după donarea terenului pe care va fi realizat drumul.

**Art. 4.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului PUG.

**Art. 5.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Jr. Csoma Botond



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. 145 din 9 aprilie 2015

(Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi)

24