

Nr. 618193/433 din 30.12.2020

27/20.01.2021.

1-12 p.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Bumbar Petru Lucian ș.a., înregistrată sub nr. 618193 din 16.12.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 618193 din 16.12.2020 se solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 prin care a fost aprobată documentația: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenurilor proprietatea solicitanților situate în zona Sopor și revenirea la încadrarea funcțională din vechiul PUG - UTR L5c, sau la încadrarea cea mai apropiată ca și conținut de vechea încadrare.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul deținut de solicitanți este încadrat în UTR A = Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere. Aceste zone sunt considerate o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

În vechiul PUG zona era încadrată în UTR L5c = Subzona locuințelor colective medii (P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, situate în noile extinderi.

Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997.

Regulamentul Local de Urbanism, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 579 din 6 iulie 2018, permite urbanizarea zonei, așa cum este menționat la Secțiunea 1 - Caracterul zonei, din RLU aferent UTR A: „Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.” Prin PUZ de urbanizare pot fi instituite subzone cu regim mai mare de înălțime, inclusiv o subzonă de centru de cartier, așa cum a fost în vechiul PUG.

Zona în care se află parcelele e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcellară adecvată, o infrastructură publică, tramă stradală, obiective de interes public, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. Din acest motiv zona a fost încadrată prin actualizarea documentației PUG în UTR A, zonă considerată rezervă pentru extinderi ale orașului.

Mai trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței reclamantului, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile în ceea ce privește reîncadrarea imobilelor situate în zona Sopor, proprietatea solicitanților, respectiv menținerea încadrării terenului în UTR A, cum a fost reglementat prin PUG 2014.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Badiu



Plângere prealabilă PUG

Andra Badiu

Trimis: 16 decembrie 2020 11:46

Până la: registratura

Categorii: Categoria roșie

Atașări: Plângere.pdf (222 KO) ; PLAN PUG.pdf (4 MO) ; Plan harti extravilan.pdf (200 KO) ; Extras plan PUG.pdf (179 KO) ; IMPUTERNICIREA-AVOCATIALA~1.pdf (96 KO)

3.

Bună ziua,

Vă rog să înregistrați cererea anexată și documentele depuse în susținerea acesteia. Mulțumesc și vă doresc o zi frumoasă și sărbători liniștite!

Andra Badiu
Cabinet avocat
tel. 0741753102

43+ 305 / marea
plădărită
16.12.2020
1

2

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA DE URBANISM

Subsemnații

1. **BUMBAR PETRU-LUCIAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj, CNP
2. **MOLDOVAN GAVRIL** (CNP) și **MOLDOVAN MARIA** (CNP)
) ambii domiciliați în Cluj-Napoca, jud.
Cluj;
3. **VIȘAN DANIELA** (CNP) și **VIȘAN CORNEL TOADER** (CNP)
) ambii domiciliați în Cluj-Napoca, jud. Cluj;
4. **DASCĂL GABRIELA-DANIELA** (CNP) și **DASCĂL AUGUSTIN**
(CNP) domiciliati în Cluj-Napoca, str. Lacul Roșu nr. 3, ap. 80,
jud. Cluj;
5. **SUMURDUCAN LIA-CORINA** () domiciliată în Cluj-Napoca,
jud. Cluj
6. **CIPLEA COCA** având CNP) domiciliată în Cluj-Napoca, str.
, jud. Cluj

toți cu adresa aleasă pentru comunicări la sediul Cabinetului de avocat Badiu Andra, Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 25, ap. 33, jud. Cluj, formulăm, prin avocat angajat Badiu Andra, prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicităm, în mod respectuos, a proceda la:

1. **revocarea parțială a HOTĂRĂRII 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, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenurilor proprietatea subsemnaților, pe care le vom identifica mai jos, situate în zona străzii Colonia Sopor din Cluj-Napoca;**

2. în principal, revenirea la încadrarea funcțională a terenurilor subsemnaților identificate mai jos, la vechea încadrare funcțională, respectiv L 5c, sau, în subsidiar, schimbarea încadrării funcționale actuale la încadrarea funcțională cea mai apropiată ca și conținut de încadrarea anterioară.

MOTIVE

Terenurile subsemnaților la care se referă prezenta plângere sunt situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, zona străzii Colonia Sopor, așa cum rezultă și din schițele anexate prezentei plângeri, identificate după cum urmează:

1. C.F. nr. 330793 Cluj-Napoca, nr. cad. 330793; în suprafață totală de 970 mp, aparținând subsemnatului **BUMBAR PETRU-LUCIAN**;

2. C.F. nr. 295613 Cluj-Napoca, nr. cad. 295613, în suprafață totală de 1600 mp, aparținând subsemnatei **SUMURDUCAN LIA-CORINA**;

3. C.F. nr. 295501 Cluj-Napoca, nr. cad. 295501, în suprafață de 2700 mp, aparținând subsemnatei **SUMURDUCAN LIA-CORINA**;

4. C.F. nr. 313600 Cluj-Napoca, nr. cad. 313600, în suprafață totală de 2900 mp, aparținând subsemnatei **SUMURDUCAN LIA-CORINA**;

5. C.F. nr. 3234 Feleacu, nr. top. 175/3 în suprafață totală de 938 mp, aparținând subsemnaților **MOLDOVAN GAVRIL și MOLDOVAN MARIA** (teren aflat în intravilanul localității Cluj-Napoca; cartea funciară este în curs de actualizare);

6. C.F. nr. 50571 Feleacu, nr. top. 175/2 în suprafață totală de 1092 mp, aparținând subsemnaților **VIȘAN DANIELA și VIȘAN CORNEL TOADER** (teren aflat în intravilanul localității Cluj-Napoca; cartea funciară este în curs de actualizare);

7. C.F. nr. 330799 Cluj-Napoca nr. cad. 330799, în suprafață totală de 837 mp, aparținând subsemnaților **DASCĂL GABRIELA-DANIELA și DASCĂL AUGUSTIN**;

8. C.F. nr. 328453 Cluj-Napoca, nr. cad. 328453, în suprafață totală de 875 mp, aparținând subsemnatei **CIPLEA COCA**.

La momentul la care subsemnații am devenit proprietarii acestor terenuri sau am perfectat promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare cu privire la acestea, terenurile mai sus enumerate aveau o funcționalitate care permitea construirea locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3 – P+8,10, fiind aflate înafara ariei protejate, așa cum rezultă și din certificatele de urbanism anexate cu titlu exemplificativ. Prin urmare, la acel moment erau permise următoarele: construcția de locuințe și amenajări aferente acestora, locuințe sociale, conversia locuințelor la parterul blocurilor, spații pentru administrarea apartamentului proprietate privată, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ca și amenajări aferente locuințelor (căi de acces carosabile, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc.

Utilizările interzise vizau în principal: utilizarea spațiilor locuințelor pentru funcțiuni de natură să incomodeze locuințele, activități productive, depozitări de materiale refolosibile, platforme deșeuri, spații întreținere auto.

Prin Hotărârea 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”, caracterul funcțional al zonei a fost schimbat. Acestea sunt acum considerate ca fiind terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Se apreciază că având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Se mai arată că există criterii economice și ecologice ce impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole, precum și faptul că pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

În final, se arată că **urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.**

În ceea ce privește condiționările primare, în prezent orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz. De asemenea, se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

Mai mult decât atât, potrivit certificatului de urbanism pentru informare solicitat de către subsemnata Sumurducan, chiar și utilizările agricole permise au prevăzute restricții importante:

Fermele și unitățile zootehnice sunt permise numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercăriile, serele, alte clădiri de producție sunt permise cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.

Construcțiile anexe și amenajările pentru exploatații agricole, sunt permise cu următoarele condiții:

1. să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
2. suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha;
3. parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau servitute);
4. în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația

agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

Apreciam că noile reglementări urbanistice ne afectează în mod direct și grav dreptul de proprietate: înainte de adoptarea noilor reglementări prin hotărârea indicată în petitele cererii, subsemnații puteam, cu limitări rezonabile, să construim imobile valoroase, care ne-ar fi adus beneficii financiare importante. Mai mult decât atât, aveam certitudinea că nicăieri în proximitatea proprietăților deținute nu va fi permisă activitatea de producție, care afectează în mod grav liniștita folosință a unor imobile cu destinația de locuințe, atât din punct de vedere al aspectului estetic, cât și funcțional.

Mai mult decât atât, prin noile reglementări urbanistice **utilizările actuale se limitează practic la utilizările interzise anterior. Acest aspect afectează nu doar dreptul nostru de proprietate, ci și dreptul de proprietate al persoanelor care, de bună credință, au construit deja imobile cu destinația de locuințe la distanță foarte mică de zona care acum are destinația de teren rezervat activităților productive (agricole).**

Mai departe, restrângerea posibilității reale de utilizare a terenurilor nu se limitează la modificarea drastică a funcționalității acestora, ci se afectează inclusiv posibilitatea de a urbaniza zona din care fac parte terenurile subsemnaților, impunându-se o arie de minim **25ha** care trebuie avută în vedere la elaborarea documentației de urbanizare. Această limită aproape că anihilează orice posibilitate ca terenurile subsemnaților să revină la valoarea anterioară, având în vedere faptul că, deși suprafețele deținute de noi nu sunt de neglijat, abia însumăm un procent de 4,76% din suprafața necesară realizării planului urbanistic zonal de urbanizare.

Încadrarea terenurilor în UTR A pare o decizie arbitrară, abuzivă, cu atât mai mult cu cât cea mai apropiată construcție se află la sub 10 minute de mers pe jos, zona fiind înconjurată de terenuri construibile și construcții pe două laturi și jumătate. Mai mult decât atât, în imediata apropiere a parcelelor enumerate mai sus există adevărate cartiere rezidențiale construite recent.

Această modalitate de reglementare contravine dispozițiilor art. 4 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 aprobat prin HOTĂRÂREA DE GUVERN nr. 525 din 27 iunie 1996, care prevede următoarele cu privire la terenurile agricole din intravilan:

"(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) **amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.**"

În opinia noastră, prin actuala reglementare nu se respectă condiția amplasării construcțiilor în ansambluri compacte, fiind intercalate zone rezidențiale cu zone agricole, așa cum am arătat și mai sus.

Înțelegem nevoia de dezvoltare coerentă a orașelor mari, în special a unui Municipiu cum este Cluj-Napoca, fiind evidentă creșterea și extinderea rapidă a acestuia. Însă considerăm că se poate coordona această dezvoltare urbanistică fără a fi afectate în mod absolut arbitrar (sperăm) patrimoniile persoanelor care, de bună credință, și-au folosit economiile de-o viață pentru a achiziționa terenuri pe care urmau să își construiască locuințe și care, acum au aflat că eventual se pot gândi la înființarea unei sere de roșii, dar și pentru aceasta e necesar să realizeze cheltuieli cu elaborarea unei documentații P.U.Z. . Aceasta cu atât mai mult cu cât, chiar dacă poate fi argumentată necesitatea reținerii unei rezerve de teren destinată agriculturii în proximitatea localităților, această rezervă nu poate fi constituită pe seama și cheltuiala unor persoane fizice sau chiar persoane juridice de drept privat, fără a exista o compensare/despăgubire justă.

Activitățile agricole se pot desfășura și în extravilanul localităților, nefiind astfel imperativă afectarea patrimoniilor personale ale celor care au dobândit, cu orice titlu, imobile la periferia localităților. Mai mult decât atât, într-un municipiu a cărui activitate este orientată preponderent înspre prestarea de servicii, un adevărat centru IT, oraș în care se fac investiții pentru construirea de străzi inteligente vestite la nivel național și european, este puțin probabilă dezvoltarea activităților agricole inclusiv prin raportare la costurile de producție sau cheltuielile cu taxe și impozite, ambele fiind mult superioare în comparație cu alte zone situate la o distanță mai mare de Cluj-Napoca.

Situația este injustă și pentru că, aparent, singurul nostru ghinion este că nu am reușit să construim mai devreme de intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, limita dintre UTR A și ULiu depinzând exclusiv de acest criteriu, al preexistenței unei construcții.

Mai departe, arătăm și faptul că nu există nici o limită temporală la care să ne raportăm. În concret, în Regulament se menționează doar faptul că aceste terenuri fac

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ - CABINET DE AVOCAT ANDRA BADIU
CLUJ-NAPOCA - 400117, CALEA DOROBANȚILOR NR. 25, ET. 1, AP. 33, JUD. CLUJ
TEL. MOBIL. 0741/753.102; E-MAIL andrabanut@yahoo.com

parte dintr-o categorie de imobile care, pe termen lung, pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Prin urmare, apreciem că, așa cum s-a reținut și în jurisprudență, deși dezvoltarea durabilă a unei localități reprezintă o prioritate de interes public, în lipsa unor garanții din partea autorității în sensul că într-un termen rezonabil de timp reglementările urbanistice se vor schimba/cristaliza și că vor fi indemnizați corespunzător pentru afectarea dreptului de proprietate, limitarea dreptului de proprietate tinde să conducă la o golire de conținut a acestuia.

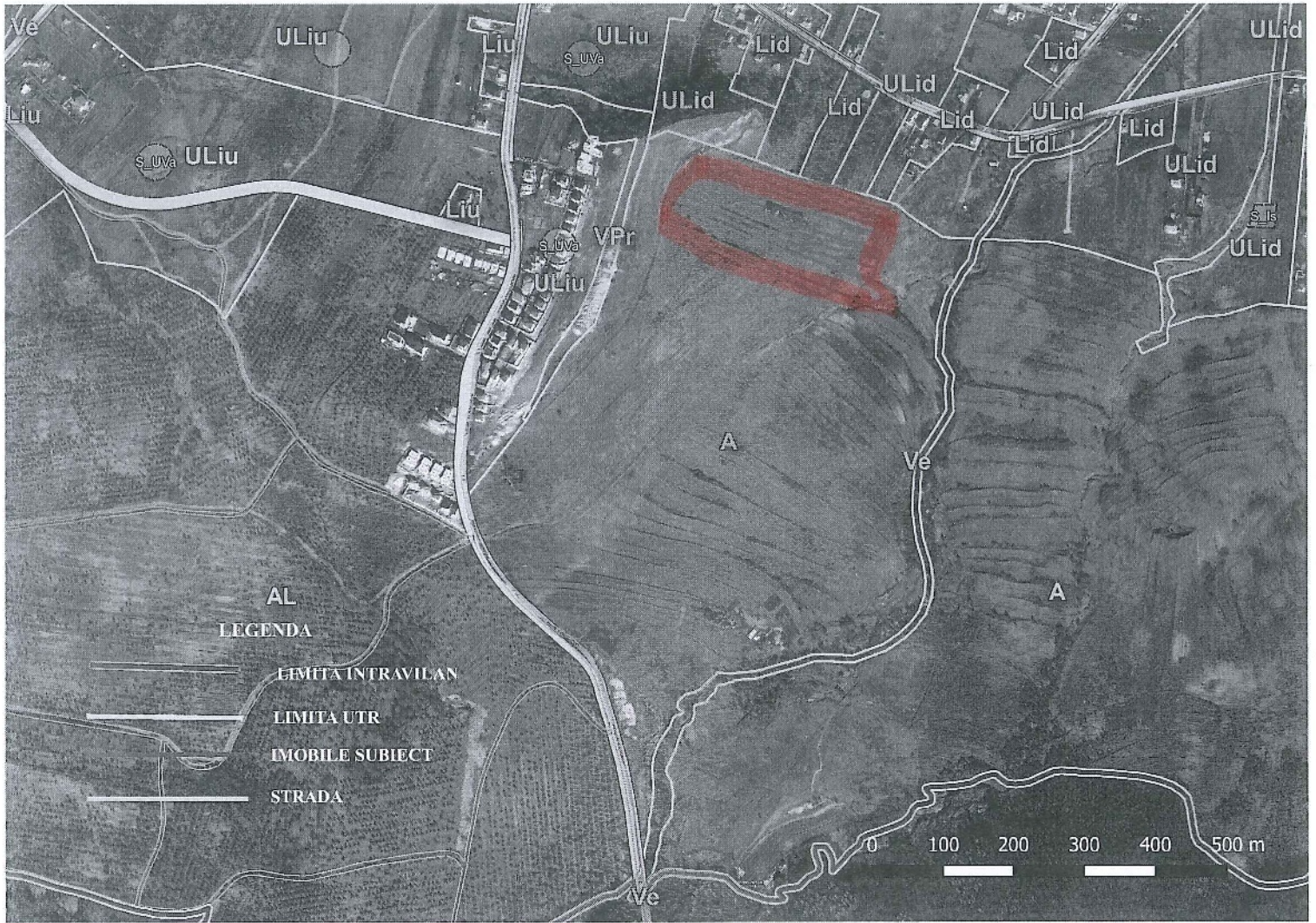
Prin efectul schimbării regimului urbanistic al terenului din litigiu, proprietarii sunt puși în fața unei rezervări a unui teren pentru un plan viitor incert sub aspectul concretizării. În această situație, ceea ce s-a realizat a fost o expropriere parțială de fapt a subsemnaților, fără o dreaptă și prealabilă despăgubire, încălcându-se astfel prevederile constituționale și cele din art.1 Protocol 1 din CEDO.

Anexăm prezentei planuri cadastrale și imagini Google maps.

BUMBAR PETRU-LUCIAN, MOLDOVAN GAVRIL, MOLDOVAN MARIA, VIȘAN DANIELA, VIȘAN CORNEL TOADER, DASCĂL GABRIELA-DANIELA, DASCĂL AUGUSTIN, SUMURDUCAN LIA-CORINA, CIPLEA COCA

toți prin av. BADIU ANDRA





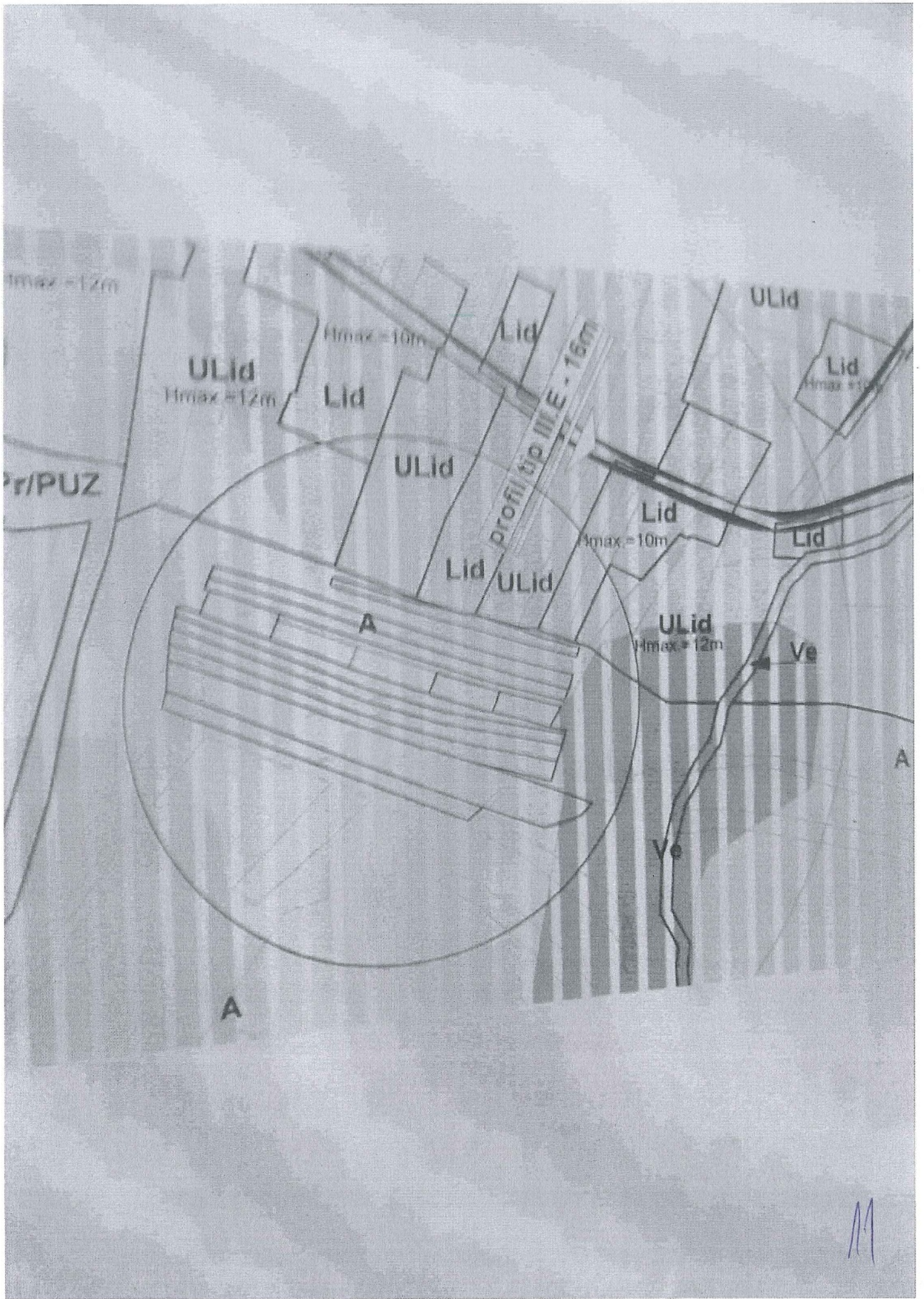
10

PLAN HARTI EXTRAVILIAN



Legenda

- Imobile subject
- Limita UTR





Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat
CJ/8780127/2020



Forma de exercitare a profesiei **CABINET DE AVOCAT**

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 127/2020

Doamna avocat **BADIU ANDRA** se împuternicește de către clienții **BUMBAR PETRU-LUCIAN, MOLDOVAN GAVRIL, MOLDOVAN MARIA, VIȘAN DANIELA, VIȘAN CORNEL TOADER, DASCĂL GABRIELA-DANIELA, DASCĂL AUGUSTIN, SUMURDUCAN LIA-CORINA, CIPLEA COCA** în baza contractului de asistență juridică nr. 153 din 13.11.2020, să exercite următoarele activități: **redactare și înregistrare plângere împotriva HCL 493/2014 a Consiliului Local a Municipiului Cluj-Napoca.**

Data 16.12.2020

CLIENT/REPREZENTANT, *
.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat,
BADIU ANDRA
(semnătura și ștampila)

*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 baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

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

12