

Nr. 163342/433 din 12.03.2021

5/12/26.03.2021.

*Emil Boc*

**INFORMARE**

privind Plângerea prealabilă formulată de Rusu Octavian Grigore, înregistrată sub nr. 163342 din 9.03.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 163342 din 9.03.2021 se solicită revocarea parțială a documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” aprobată prin HCL nr. 493/2014 în sensul încadrării parcelei de teren înscrise în CF nr. 285106, cu nr. cad. 285106, proprietatea solicitantului, în UTR Liu sau altă UTR echivalentă sau similară, în prezent terenul fiind încadrat în UTR A.

Diracția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul deținut de solicitant este încadrat în UTR A = Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, 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. Parcela care face obiectul solicitării are înscrisă în CF categoria de folosință „fânaț”, deci o categorie de folosință neurbană.

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 parcela e una neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, tramă stradală, obiective de interes public, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare.

Pe de alta parte, modificarea/actualizarea documentației PUG nu se poate face decât în condițiile expres prevăzute 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 avem încheiat Contractul de proiectare nr. 441789/14.09.2020 pentru „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”. Termenul de finalizare a documentației este de 24 de luni de la emiterea ordinului de începere a lucrării (20.11.2020).

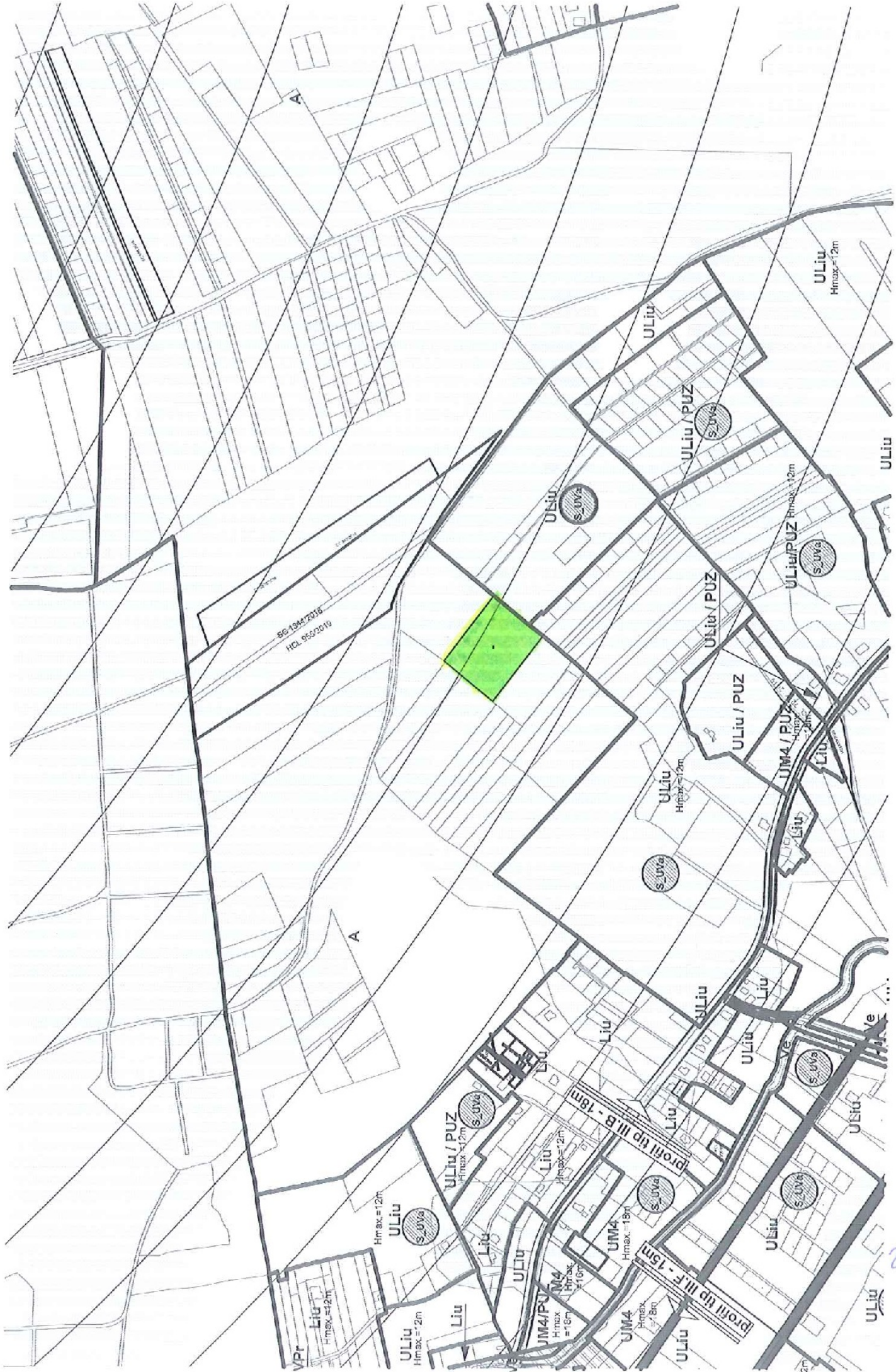
Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile în ceea ce privește reîncadrarea imobilelor înscrise în CF nr. 285106, cu nr. cad. 285106, proprietatea solicitantului, 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



Cabinet ind. avocat Balosu Razvan

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

Tel./Fax: 0040 - 264 - 413986

avocatbalosurazvan@gmail.com

Catre

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

09. MAR. 2021

Nr. 163342/3

Subsemnatul RUSU OCTAVIAN GRIGORE, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, Aleea  
jud. Cluj, identificat cu CI, seria având CNP

cu adresă de corespondență aleasă la cab. av. Bălosu Răzvan, situat în Cluj-Napoca,  
Bd. 21 Decembrie, nr. 93, ap. 62, jud. Cluj, prin av. Bălosu Răzvan, respectuos, vă adresez  
următoarea

### PLANGERE PREALABILĂ

formulată în temeiul prevederilor art. 7 din Legea nr. 554/2004 republicată, prin care vă  
solicitez:

- revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația  
"Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", în sensul modificării  
documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al  
imobilului teren proprietatea mea, în suprafață de 10000 mp, înscris în CF 285106 Cluj-  
Napoca, sub nr. cad. 285106, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în sensul  
schimbării prezentei încadrări urbanistice a terenului, din UTR= A, în UTR= Liu sau în orice  
UTR echivalent sau similar care să permită edificarea de construcții sau să permită un  
demers de urbanizare în scopul edificării de construcții rezidențiale.

Vă solicităm acestea pentru următoarele

### MOTIVE

În fapt, subsemnatul sunt proprietar al imobilului – teren, situat în intravilanul  
municipiului Cluj-Napoca, în Colonia Borhanci, înscris în CF nr. 285106 a localității Cluj-  
Napoca, nr. topo. 285106, nr. CF vechi 144437.

În conformitate cu documentația PUG, aprobată prin HCL nr. 493/2014, terenul  
mai sus indicat are următoarea încadrare funcțională: UTR A – Zonă de unități și terenuri  
agricole în intravilan - pășuni, fânețe, teren arabil.

Menționez faptul că, potrivit prevederilor vechiului PUG, aprobat prin HCL nr. 792/21.12.1998, acest teren era încadrat în:

- UTR=CM2, având destinația zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, parțial; și
- UTR=L6c, destinația zonei fiind subzona locuințelor colective înalte cu P+8,10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în noile extinderi. parțial.

Apreciez că, prin prevederile HCL nr. 493 din data de 22 decembrie 2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism, beneficiar: Primaria mun. Cluj-Napoca, precum și a documentației aprobate prin HCL nr. 493/22 decembrie 2014, terenul proprietatea subsemnatului a fost încadrat în mod incorect, într-o totală neconcordanță cu realitatea faptică, juridică și urbanistică, în zona A – Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan - pășuni, fânețe, teren arabil, din considerentele pe care le voi expune în continuare:

**1/ Încadrarea în noul regim trădează o involuție a reglementării urbanistice, în neconcordanță, însă, cu situația faptică a zonei, care se află într-o continuă dezvoltare.**

Așa cum am arătat și mai sus, sub imperiul vechiului PUG, interval în care subsemnatul am și dobândit respectivul teren, zona ( Borhanci, strada Bicaz) în care acesta este situat era, din punct de vedere urbanistic, încadrată într-un regim constructibil, cu posibilitatea edificării de locuințe, chiar și a locuințelor colective înalte.

În anul 2014, o dată cu adoptarea noului PUG, regimul urbanistic al zonei, în care se află situat imobilul proprietatea mea, s-a schimbat, aceasta fiind reglementată prin două regimuri diferite, astfel, o parte a zonei ( partea inferioară a străzii Bicaz) este încadrată în UTR Uliu – zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime, pe când, cealaltă parte a zonei ( partea superioară a străzii Bicaz), unde se află situat terenul meu, a fost încadrată în UTR A – Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan - pășuni, fânețe, teren arabil.

**A. Terenul proprietatea mea, dintr-un teren cu regim constructibil, a fost transformat într-un teren cu destinație exclusiv agricolă, cu nerespectarea caracterului unitar al reglementării și în neconcordanță cu evoluția urbanistică faptică a zonei.**

Potrivit dispozițiilor Anexei nr. 2 a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

*„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.”*

Astfel, așa cum, cu evidență, reiese din prevederile anterior enunțate, evoluția și modul de reglementare urbanistică a unei subdiviziuni a teritoriului unității administrativ-teritoriale trebuie să fie caracterizată de o omogenitate funcțională și morfologică, din punct de vedere urbanistic, cu o folosință de aceeași natură a terenurilor și, implicit un regim juridic similar, care să susțină o reglementare cu caracter de omogenitate.

Așadar, o reglementare unitară, care să respecte aceste dispoziții legale, ar fi trebuit să prevadă același regim juridic, sau cel mult, un regim similar, o posibilitate de folosință de aceeași natură a imobilelor, astfel încât toată zona, caracterizată de aceleași particularități și omogenă din punct de vedere geografic și urbanistic să fie reglementată printr-un regim urbanistic unic/omogen.

De asemenea, omogenitatea trebuie să fie în concordanță și cu evoluția istorică, unitară, într-o perioadă de timp.

Astfel, așa cum am arătat anterior, întreaga zonă a străzii Bicză a fost încadrată anterior în UTR-uri cu regim constructibil, pe toată durata de reglementare a vechiului PUG, pe parcursul mai multor ani, interval în care zona s-a aflat într-o continuă dezvoltare, corespunzătoare destinației sale, realizându-se infrastructură, fiind edificate construcții, etc.

Așadar, schimbarea destinației, pentru o parte din suprafața acestei zone, prin prevederile noului PUG, trădează o involuție, în sensul în care o zonă constructibilă, pentru clădiri cu regim înalt, a fost transformată artificial într-un teren cu destinație agricolă, ca și cum pe această suprafață s-ar fi dezvoltat faptic o activitate agricolă, ceea ce, așa cum am arătat și anterior, nu corespunde realității.

Această modificare a destinației urbanistice, pe lângă faptul că a fost făcută fără a se ține cont de evoluția istorică a zonei, manifestând o involuție, ireală, a acesteia, ea distruge și omogenitatea zonei, care la momentul actual este reglementată prin două regimuri urbanistice total distincte.

2/ Existența unei „speranțe legitime” a subsemnatului, în calitate de proprietar, de a-mi exercita atributele acestui drept, inclusiv prin edificarea de construcții, posibilitate care exista la momentul dobândirii dreptului și care a fost, în mod nelegal, eradicată, prin dispozițiile noului PUG.

La momentul dobândirii dreptului de proprietate, subsemnatul am dobândit o speranță legitimă de a-mi exercita atributele acestui drept, în limitele reglementate de documentația PUG în vigoare, inclusiv prin edificarea de construcții, posibilitate care exista la momentul dobândirii dreptului.

După cum am arătat și mai sus, subsemnatul, la momentul la care am dobândit terenul, acesta era încadrat, din punct de vedere urbanistic, într-un regim constructibil, cu posibilitatea edificării de locuințe, chiar și a locuințelor colective cu regim înalt.

Or, având în vedere regimul terenului la momentul dobândirii lui, care oferea posibilitatea construirii, subsemnatul am dobândit speranța legitimă că acest regim va subzista, în continuare, după cum va exista și pe viitor posibilitatea de a edifica construcții pe terenul proprietatea mea, așteptare legitimă creată tocmai de comportamentul autorității, prin reglementarea în acest fel a zonei în care se află situat terenul, prin vechea documentație PUG, precum și prin permiterea de edificare a unor construcții pe parcelele învecinate.

Modificarea radicală a încadrării urbanistice a terenului, prin intermediul noului PUG este inadmisibilă, asta deoarece actul administrativ, în sine, atât normele, cât și dispozițiile de punere în executare a legii, nu pot avea un grad de imprevizibilitate atât de ridicat pentru cetățean, încât acesta să fie pus în situația în care să fie luat prin surprindere de comportamentul autorității, care să îl pună într-o poziție nefavorabilă, raportat la situația anterioară adoptării actului administrativ în cauză.

Astfel, regimul urbanistic al terenului proprietatea mea, nu poate să fie transformat, peste noapte, din teren constructibil, în teren cu destinație agricolă, aducând astfel o limitare excesivă și nelegală exercitării dreptului meu de proprietate.

A. Considerații cu privire la noțiunea autonomă de "bun" și cea de "speranță legitimă", raportat aplicabilitatea art. 1 din Protocolul Adițional nr. 1 la Convenție, potrivit jurisprudenței CEDO.

a) Includerea noțiunii de "speranță legitimă" în cea de "bun", prevăzută în art. 1 din Protocolul nr. 1.

Conform jurisprudenței constante a C.E.D.O., noțiunea de "bun" poate cuprinde atât "bunurile existente", cât și drepturile patrimoniale, respectiv cele cu privire la care reclamantul poate pretinde că are cel puțin o "speranță legitimă" de a le vedea concretizate, adică de a obține exercițiul efectiv al acestora.

În sfera noțiunii de „bun”, așa cum aceasta este definită în viziunea Curții, intră, în primul rând, dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile, art. 1 Protocolul Adițional nr. 1 la Convenție urmărind, la origine, tocmai asigurarea respectării dreptului de proprietate, în toate atributele sale.

Conform principiilor ce se degajă din jurisprudența C.E.D.O., constatăm că, sintagma "speranța legitimă" presupune ca un drept să aibă valoare patrimonială, adică să se bucure de o bază suficientă în dreptul intern.

De asemenea, "speranța legitimă", ca posibilitate nematerializată prin care persoanele își pot realiza anumite drepturi, așa cum a fost creată prin jurisprudența Curții, trebuie să îndeplinească, potrivit hotărârii date în cauza *Kopecky c. Slovaciei*, o serie de condiții: aceasta trebuie să fie posibilă, licită, rezonabilă și să se poată realiza.

- b) Existența unei "speranței legitime" a subsemnatului de a-și exercita dreptul de proprietate, inclusiv în varianta construirii, așteptare legitimă care își are izvorul în HCL nr. 792/21.12.1998, de aprobare a vechiului PUG.

Astfel, în situația de față, consider că sunt îndreptățit să mă consider titular al unei asemenea speranțe legitime de a obține posibilitatea exercitării efective a dreptului de meu de proprietate, în toate atributele sale, acesta având o bază suficientă în dreptul intern – vechiului PUG, aprobat prin HCL nr. 792/21.12.1998, după cum această așteptare legitimă îndeplinește și celelalte condiții dezvoltate de jurisprudența CEDO: **posibilă** – din punct de vedere al materializării ei; **licită** – fiind conferită printr-un act administrativ cu caracter normativ, care deși a fost înlocuit de noua documentație PUG, această modificare, în ceea ce privește regimul terenului meu, este una nelegală; **rezonabilă** – vizând posibilitatea de exercitare a dreptului de proprietate, în toate atributele sale; și nu în ultimul rând, aceasta se poate concretiza – prin comportamentul autorității, materializat în revocarea dispozițiilor corespunzătoare din HCL nr. 493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca".

Așadar, actuala încadrare urbanistică a terenului, pe lângă faptul că nu are acoperire în realitatea de la fața locului, este extrem de prejudiciabilă pentru subsemnatul, care mă văd pus în situația de a nu putea utiliza proprietatea mea în scopul construirii, astfel cum era posibil anterior adoptării PUG 2014, prin încadrarea actuală încălcându-se în mod vadit dreptul meu de proprietate.

Prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 493/2014, mi s-a încălcat dreptul de proprietate din perspectiva dreptului de dispoziție materială și juridică asupra acestuia, interzicându-mi-se, în mod absolut și total, edificarea de construcții.

Astfel se aduce atingere dreptului de proprietate și folosință, prin încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a destinației unui teren aparținând proprietății private, poziționat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având ca efect imposibilitatea de a-mi valorifica dreptul, în sensul construirii, ceea ce constituie o încălcare a dreptului la respectarea proprietății, așa cum acesta este protejat de art. 1 din Protocolul Adițional 1.

Avand în vedere cele expuse, solicit revocarea/anularea parțială a HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului proprietatea mea, identificat în cuprinsul prezentei, în sensul schimbării încadrării urbanistice în UTR Liu sai intr-un UTR echivalent care să permită edificarea de constructii sau să permită un demers de urbanizare în scopul edificării de constructii rezidențiale.

**Anexez:** extras CF, imp avocatiala

**RUSU OCTAVIAN GRIGORE**

prin av. Bălosu Răzvan

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RUSU OCTAVIAN GRIGORE', written over the typed name.





Cabinet avocat Bălosu Răzvan  
Sediu: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62  
Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 39 / 2021

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către  
clientul POȘU OCTAVIAN GRIGORI  
în baza contractului de asistență juridică nr. 39 din 2021, să  
exercite următoarele activități:

redactare și înregistrare plângue prealabile  
administrative  
și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

CONSILIULI LOCALI AL MUNICIPIULUI NAPOCA

Data .....

Cliant/ 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,



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	43968
Ziua	31
Luna	03
Anul	2014

### A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN Intravilan  
Adresa: Cluj-Napoca

Nr. CF vechi: 144437  
Nr. topografic: 13586/2

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografie	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	285106	Din acte: 10000; Masurata: 10000	

### B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii / Referinte
19356 / 19.11.2002	
Sentinta civila nr. 8340/2002, emis de JUDECATORIA CLUJ, DOS NR 8526/2002	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 144437)
1 RUSU OCTAVIAN GRIGORE, ca bun propriu	
B2 Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere pe o portiune de 4 m latime si 130 m lungime pct A,B,C,D,E,F asupra Imobilului cu nr top 13586/3 din cf 4378 in favoarea Imobilului de sub A1	A1 (provenita din conversia CF 144437)

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



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

Localitate: Cluj-Napoca, Piața Gării, Nr.4-5, Cod postal 400201, Jd. Cluj, Tel. 0264/431032, 0264/434800,  
 0364/101233 Fax. 0264/598857, 0364/118263

**Date referitoare la teren**

nr. crt.	Categoria de teren	Intravilan	Suprafața măsurată (mp)	Tara	Parcela	Observații / Referințe
1	fanato	DA	10000	-	-	Teren la Borhanci
total:	-	-	10000	-	-	-

**Date referitoare la construcții**

Imobilul nu are în componență construcții.

**Lista segmente**

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment ** (m)
1	2	63,1
2	3	114,0
3	4	33,2
4	5	54,6
5	6	114,2
6	7	1,0
7	1	24,1

\*\* Lungimea segmentelor este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Certific că informații din prezentul extras sunt conforme cu informațiile din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 01.04.2014

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate

CĂ Catalin COSMA  
 Consilier Cadastral



\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	44259	2014-03-31	2014-04-03	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest blou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ14C12683/31-03-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutionării,  
31/03/2014

Asistent-registrator,  
ADRIANA-RALUCA SABAU

Referent,

Data eliberării,

/ /

4. APR. 2014

