

30/21.04.2021.

1-26p.

HOTĂRÂRE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 247982/1/15.04..2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 248204/43 din 15.04.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014,

Văzând Sentința Civilă nr. 1396/2020 a Tribunalului Cluj, Decizia Civilă nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 700/117/2020, Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019 a Consiliului Județean Cluj și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 (C.F. vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1) situat din punct administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et, în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii Prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

1

UTR = SZCP_Et

DESTINAȚIA ZONEI: Zonă construită protejată / subzonă de activități economice cu caracter terțiar.

CARACTERUL ZONEI :

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Subzone:

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

În interiorul UTR Lc_A, prin intermediul documentațiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

administrative - birouri, sedii de companii etc

financiar-bancare

comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică

servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere

cazare turistică

cercetare științifică

culturale

Parterale orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfăcută preponderent în această locație

spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

2

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Subzona S_Et

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI: se conservă structura parcelară existentă.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
- să aibă formă regulată

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă

3

egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate

nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Et

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Subzona S_Et

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei

- tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Et, S_Et

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Et

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

Subzona S_Et

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

5

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

REFERAT DE APROBARE

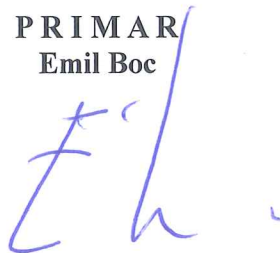
**a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației
„Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin
Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a
Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020**

Prin Decizia Civilă nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 700/117/2020, instanța de judecată obligă pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca să modifice documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cad. vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et, în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

În vederea punerii în executare a hotărârii judecătorești care dispune obligarea Consiliului local să schimbe încadrarea funcțională a suprafeței de teren aflate în litigiu din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et este necesară modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020.

PRIMAR
Emil Boc



Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 248204/43 din 15.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 247982/1/15.04.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosarul nr. 700/117/2020

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

După aprobarea noului PUG, fostul proprietar - S.C. Unita Turism, a solicitat prin Plângerea prealabilă nr. 413708/1/9.11.2015, modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, încadrată în ZCP_Va, în SZCP_Et. Iar prin completarea și precizarea la PP nr. 413708/2015 solicitanta a cerut să luăm act de intenția de a transfera dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 527,63 mp, înscris în CF nr. 153950 în proprietate publică a municipiului, cu observarea prevederilor PUG privind servituțile de utilitate publică care se aplică în cazul transferului de proprietate cu titlu gratuit în favoarea municipiului. (Este vorba de o fâșie de teren adiacentă Aleii Stadionului, ocupată de trotuar și rigolă, întabulată în favoarea S.C. Unita Turism, când s-a făcut privatizarea).

Direcția Urbanism a propus admiterea plângerii iar, la propunerea Comisiei III, plângerea a fost admisă, dar cu mențiunea că urmează să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației ”Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și cu condiția instituirii servituții de utilitate publică pe Aleea Stadionului și transferarea dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 527,63 mp, înscris în CF nr. 153950 în proprietate publică a municipiului, așa cum s-a prezentat în Informarea nr. 413708/2016.

Mai menționăm că la data înregistrării plângerii prelabile Regulamentul local de urbanism nu conținea regulament pentru UTR SZCP_Et dar, prin admiterea plângerii în forma menționată (urmează să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației ”Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”), am considerat că o astfel de încadrare va fi inclusă în viitorul PUG. Acest UTR a fost ulterior inclus în R.L.U. prin modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobată prin H.C.L. nr. 579 din 6 iulie 2018.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1632/17.04.2015 am comunicat solicitantei Unita Turism că imobilul este amplasat în zonă de activități economice cu caracter terțiar - UTR Et, și că, în perioada respectivă, era valabil PUZ str. George Coșbuc - Splaiul Independenței - str. Uzinei Electrice, aprobat prin H.C.L. nr. 124/2009.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1925/15.04.2016, emis pentru refațadizare și modernizare hotel, am comunicat solicitantei S.C. Hotel Sport Cluj S.A. încadrarea imobilului în UTR ZCP_Va (parțial) și UTR SZCP_Et (parțial).

Prin Adresa nr. 413708/43 din 30.05.2016 am comunicat solicitantei că „plângerea prealabilă ... a fost admisă, aceasta urmând să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Apoi, prin Cererea nr. 328012/433 din 9.07.2018 solicitanta S.C. Hotel Sport Cluj S.A. a cerut promovarea în vederea aprobării prin HCL a documentației „PUZ extindere și modernizare Hotel Sport Cluj”, solicitare rezolvată favorabil prin emiterea HCL nr. 648/2018. Prin PUZ s-a reglementat: înălțimea maximă admisă S+P+M+Eth+8E și retragerea față de aliniament - se menține retragerea existentă a Hotelului Sport. Prin aprobarea PUZ prin HCL nr. 648/2018, partea din parcelă încadrată în UTR SZCP_Et* are indici urbanistici mult mai mari decât cei reglementați prin PUG, respectiv POT max. = 70% și CUT max. = 3,75 ADC/mp. (prin PUG se admite POT max. = 40% și CUT max. = 2,2 ADC/mp.), pentru a permite realizarea investiției propuse fără a afecta zona verde. Prin PUZ s-a propus de investitor dezmembrarea și cedarea terenului adiacent Aleii Stadionului, pentru care ne-a comunicat intenția de a transfera dreptul de proprietate prin Completarea și precizarea la PP nr. 413708/2015 și menținerea funcțiunii UTR ZCP_Va pentru suprafața de 2804,37 mp. ce face parte din terenul înscris în CF nr. 332350, cu respectarea Avizului nr. 467 din 31.05.2018 al Arhitectului-șef, emis pentru aprobarea PUZ, în care se menționează: „Prin PUZ se propun reglementări pentru suprafața de teren cuprinsă în UTR SZCP_Et și se mențin prevederile PUG pentru UTR ZCP_Va”, așa cum reiese din proiectul supus spre analiză comisiei, proiect înregistrat de către S.C. Hotel Sport Cluj S.A. Totodată se reglementează specific UTR-ul SZCP_Et* nu și ZCP_Va, dar se face referire la acesta în cuprinsul documentației P.U.Z. (partea desenată).

Indicii urbanistici foarte mari au fost admiși în UTR SZCP_Et* de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism (și de arhitectul-șef), iar apoi de Consiliul local prin aprobarea PUZ, pentru a compensa menținerea zonei verzi UTR ZCP_Va pentru terenul din proximitatea hotelului.

În altă ordine de idei, dacă porțiunea de teren încadrată în UTR ZCP_Va ar fi avut încadrarea SZCP_Et*, așa cum a fost admisă plângerea prealabilă, indicii urbanistici admiși prin PUZ ar fi fost posibil a fi aprobați pe întreg cadastralul, din prisma prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 46 alin (7) (*În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.*). Dar acest lucru s-ar fi analizat din punct de vedere al oportunității investiției și din punct de vedere tehnic într-o altă soluție de proiectare și într-un alt context.

Ulterior, prin Cererea de chemare în judecată înregistrată cu nr. Dosar 700/117/2020 reclamanta Winners First SA (fostă Hotel Sport Cluj SA) a solicitat obligarea Consiliului Local la modificarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul modificării funcțiunii din UTR ZCP_Va în SZCP_Et pentru suprafața de 2804,37 mp. ce face parte din terenul înscris în CF nr. 332350, în forma aplicabilă la data admerii Plângerii prealabile nr. 413708/1/9.11.2015.

Prin Sentința Civilă nr. 1396/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020, instanța a dispus obligarea pârâților Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cad. vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et, în forma aplicabilă la data admerii Plângerii prealabile nr. 413708/1/9.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

Prin Decizia Civilă nr. 1423/2020 a Curtii de Apel Cluj, instanța a admis în parte recursul formulat de recurenții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 1396/2020 a Tribunalului Cluj, pe care a casat-o în parte, în sensul că admis în parte acțiunea și a obligat pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan

Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cad. vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et, în forma aplicabilă la data admitterii Plângerii prelabile nr. 413708/1/ 9.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren aflată în litigiu din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et.

Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr.493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în sensul arătat mai sus.

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art.622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 în funcțiunea UTR SZCP_Et, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

15.04.2021

Redactat: consilier Ion Buligă

1 exemplar

10

Dosar nr. 700/117/2020

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILA Nr. 1396/2020
Ședința publică de la 28 Iulie 2020
Completul compus din:
PREȘEDINTE Ioana Liliana Ramirez-Molina
Grefier Ioana-Marilena Popa

Pe rol fiind judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta WINNERS FIRST SA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PÂRÂT CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal lipsă fiind părțile.

Procedura este legal îndeplinită.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 14.07.2020, fiind consemnate în ședința publică de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru deliberare, în temeiul art. 396 N.C.P.C., a amânat pronunțarea pentru azi 28.07.2020 .

Cauza se reține în pronunțare pe actele de la dosar.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, reține următoarele:

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamanta WINNERS FIRST S.A. (fostă HOTEL SPORT CLUJ S.A.), în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primarul Municipiului Cluj-Napoca, a solicitat să se dispună obligarea pârâților la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr.437/03.12.2014, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Eta (zonă de activități economice cu caracter terțiar cu caracteristici proprii zonei studiate), în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii prealabile nr. 41370811109.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate: regim de înălțime S + P+9E, retrageri față de toate limitele parcelei de minim 1 metru; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că la data de 09.11.2015, societatea Unita Turism Holding S.A., proprietară la acel moment a imobilului compus din: (1) Teren în suprafață de 6.235 mp, situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 153950 Cluj-Napoca, cu nr. topo/cadastral 5717/1, și (2) Construcție Hotel Sport, situată din punct de vedere administrativ

în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 153950 Cluj-Napoca, cu nr. topo/cadastral 5717/1-C1, 5717/1-C2, 5717/1-C3, 5717/1-C4, 5717/1-C5, 5717/1-C6 și 5717/1-C7, a formulat o plângere prealabilă ce a fost înregistrată sub nr. 413708/1/09.11.2015 împotriva Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014. Prin plângerea prealabilă formulată, Unită Turism Holding S.A. a solicitat încadrarea terenului proprietatea acesteia într-o singură unitate teritorială de referință, respectiv UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar), având în vedere că o suprafață de 3.332 mp din terenul în suprafață de 6.235 mp cu nr. topo/cadastral 5717/1, înscris în Cartea Funciară nr. 153950 Cluj-Napoca, situat în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, fusese încadrată prin noul PUG în UTR ZCP_Va.

La data de 03.12.2015, subscrisa a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului Hotel Sport și terenul aferent, în suprafață de 6.235 mp, prin Contractul de vânzare-cumpărare nr. 2991/03.12.2015 autentificat de BNP Buta Mariana, conform Extrasului de carte funciară nr. 259187 Cluj-Napoca (Anexa 2).

La data de 25.03.2016, reclamanta a formulat și înregistrat o completare și precizare la plângerea prealabilă nr. 413708/11.09.11.2015, prin care a solicitat autorităților locale următoarele: corectarea/modificarea parțială a P.U.G. aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Locat de Urbanism aprobat prin HCL nr. 437/03.12.2014 în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 3.332 mp, în funcțiunea UTR SZCP Eta (zonă de activități economice cu caracter terțiar cu caracteristici proprii zonei studiate), cu caracteristicile proprii zonei studiate: regimul de înălțime S + P + 9E, retragerile față de toate limitele parcelei de cel puțin 1 metru; instituirea unei servituți de utilitate publică pe acest teren în suprafață de 527,63 mp în urma modificării funcțiunii; să ia act de intenția subscrisei de a transfera cu titlu gratuit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 527,63 mp în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca.

Prin Informarea nr. 413708/43/27.04.2016, Direcția Generală de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, analizând Plângerea prealabilă nr. 413708/1/09.11.2015 și Completarea la aceasta înregistrată sub nr. 133935/1 /25.03.2016, a propus următoarele: „Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune admiterea Plângerii prealabile referitor la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950”. În ședința Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, din data de 17.05.2016, a fost aprobată propunerea Comisiei de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Protecția Mediului cuprinsă în Informarea nr. 413708/43/27.04.2016 a Direcției Generale de Urbanism.

La data de 14.06.2016, subscrisei i-a fost comunicat Răspunsul nr. 413708/43/30.05.2016/483 al Direcției Generale de Urbanism, prin care i s-a transmis că: „La propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă referitoare la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950, din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et = subzonă de activități economice cu caracter terțiar, situate în zone cu alt caracter, a fost admisă, aceasta urmând să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației «Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca». Totodată a fost solicitată instituirea unei servituți de utilitate publică pe Aleea Stadionului”.

În urma acceptării ofertei de donație formulate de reclamanta, terenul înscris în Cartea Funciară nr. 332349 Cluj-Napoca, nr. cad. 332349, constând în teren în suprafață de 538 mp cu destinația "drum public" conform Planului Urbanistic Zonal "Extindere și modernizare Hotel Sport - Aleea Stadionului nr. 1" aprobat prin HCL nr. 648/01.08.2018, a intrat în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca la data de 18.04.2019. În practica judiciară recentă, astfel de donații sunt recalificate în exproprieri de fapt și sunt acordate despăgubiri persoanelor „constrânse” să renunțe cu titlu gratuit la dreptul de proprietate. Actualmente, terenul vizat de prezentul demers procesual este înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350.

La data de 24.12.2019, subscrisa a transmis către pârâți Notificarea înregistrată sub nr. 667289/1/24.12.2019, prin care a solicitat ca „în termen de 30 de zile să duceți la îndeplinire obligațiile asumate prin Răspunsul la plângerea prealabilă precizată și completată nr. 413708/43 din 27.04.2016, prin care a fost admisă Plângerea prealabilă nr. 413708/1/09.11.2015, astfel cum a fost completată și precizată în data de 25.03.2016”, respectiv să efectueze „toate demersurile necesare în vederea modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2804,37 mp ce face parte din terenul în suprafață de 6.235 mp cu nr. topo/cadastral 571711, înscris în Cartea Funciară nr. 153950 Cluj-Napoca, situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar), în forma aplicabilă la data primirii Răspunsului nr. 413708/43 din 27.04.2016, prin care a fost admisă plângerea prealabilă precizată și completată”. Prin Răspunsul nr. 667289/433/21.01.2020, Direcția Generală de Urbanism a comunicat subscrisei următoarele: „modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitantei 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. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat «Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului». De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord Est”.

CADRUL LEGAL INCIDENT.

Reclamanta a invocat prevederile art. 1 alin. 1, art. 8 alin. 1 și art. 2 alin. 1 lit. i) și n) din Legea nr. 554/2004, precum și jurisprudența Tribunalului Cluj - Sentința civilă nr. 574/2019, definitivă prin respingerea recursului, prin Decizia civilă nr. 1362/2019 dată de Curtea de Apel Cluj -, prin care a fost sancționat refuzul nejustificat al autorităților publice locale de a aduce la îndeplinire hotărârile de Consiliu Local prin care au admis plângeri prelabile pentru modificarea încadrărilor funcționale ale terenurilor, dar care temporizează efectele juridice ale hotărârilor până la o viitoare a revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. De asemenea, a invocat Sentința civilă nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă prin Decizia civilă nr. 754/2019 dată de Curtea de Apel Cluj, care a reținut „obligativitatea respectării deciziei administrative de admitere a plângerii prelabile”, că decizia „are un caracter obligatoriu, în primul rând pentru emitentul actului”, iar „refuzul pârâtului de a da efecte depline soluției de admitere a plângerii prelabile a reclamanților intimați reprezintă refuz nejustificat în sensul art. 2 alin. 1 lit. i din Legea nr. 554/2004”, „durata de timp de 4 ani scursă de la admiterea plângerii prelabile și până în prezent se încadrează în excesul de putere, de natură a împieta asupra dreptului de proprietate al reclamanților” (Anexa 11). Prin hotărârile judecătorești antemenționate s-a dispus obligarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în sensul încadrării terenurilor în litigii în UTR-urile solicitate prin plângerile prelabile, conform hotărârilor de admitere a acestora. Aceste hotărâri judecătorești au fost puse în executare de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” în sensul încadrării terenurilor în litigii în UTR-urile solicitate prin plângerile prelabile admise, prin HCL nr. 7/10.01.2020 și HCL nr. 885/10.12.2019 (Anexele 12-13).

Temporizarea schimbării încadrării funcționale a terenului reclamantei constituie un refuz nejustificat și discriminatoriu, expresia unui exces de putere al autorităților publice locale. Premisa de la care pornim este aceea că Plângerea prealabilă formulată de Unita Turism Holding SA, însușită, completată și precizată de subscrisa, a fost admisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca la data de 17.05.2016, iar de la această dată și până în

prezent, pârâții nu au întreprins niciun demers în vederea aducerii la îndeplinire a hotărârii adoptate. De la momentul admiterii Plângerii prelabile, completate și precizate, au trecut aproape 4 ani, timp în care subscrisa nu mi-am putut exercita în deplinătate atribuțiile dreptului de proprietate, sub aspectul dreptului de a construi pe teren, în conformitate cu reglementările urbanistice aferente funcțiunii UTR SZCP_Eta, aprobate de Consiliul Local la data de 17.05.2016.

De altfel, din Răspunsul nr. 667289/433/21 .01.2020 al Direcției Generale de Urbanism, rezultă că autoritățile publice locale nu vor întreprinde nici în perioada următoare niciun demers în scopul punerii în executare a Hotărârii adoptate la data de 17.05.2016, în vederea modificării parțiale a PUG-ului, în sensul schimbării încadrării funcționale a terenului subscrisei, din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Eta. Executarea Hotărârii este amânată până la adoptarea unui nou PUG. Temporizarea efectuării operațiunilor necesare aducerii la îndeplinire a soluției de admitere a plângerii prelabile, completată și precizată, până la momentul nedeterminat și neprevizibil al unei viitoare revizuirii a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate, se constituie într-un refuz nejustificat al autorităților publice locale de a da curs cererii reclamantei.

Acest refuz nejustificat, sub forma nepunerii în executare a actului administrativ emis ca urmare a soluționării favorabile a plângerii prelabile, are valențele unui exces de putere al autorităților publice, care sub pretextul unor formalități legale, amână pe o perioadă nedeterminată și neprevizibilă de timp producerea efectelor admiterii Plângerii prelabile. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului a stabilit că, între dreptul de proprietate al persoanelor și exigențele interesului general trebuie să existe un just echilibru, iar proprietarii să nu fie nevoiți să suporte o sarcină disproporționată și excesivă (Hotărârea din 29 aprilie 1999 în cauza Chassagnon și alții împotriva Franței). Or, prin menținerea încadrării funcționale a terenului reclamantei în UTR ZCP_Va pe o perioadă de timp nedeterminată și neprevizibilă (proiectarea și adoptarea actualului PUG a durat 5 ani, iar valabilitatea PUG-ului vechi s-a prelungit cu această durată), reclamantei îi este încălcat dreptul de proprietate asupra terenului, prin restrângerea limitelor acestuia în ceea ce privește dreptul de folosință, în modalitatea edificării de construcții în conformitate cu reglementările urbanistice caracteristice zonei, aprobate prin Hotărârea adoptată de Consiliul Local la data de 17.05.2016.

Așa cum s-a reținut și în jurisprudența invocată, actul administrativ are caracter obligatoriu, iar obligația de a respecta actul administrativ revine în primul rând autorității emitente. Or, prin refuzul de a pune în executare Hotărârea de admitere a Plângerii prelabile, completate și precizate, pârâții încalcă propriul act administrativ emis. Mai mult, autorităților publice le revine obligația ca prin conduita lor și actele administrative emise să nu aducă atingere drepturilor câștigate și să rămână consecvente în aplicarea aceleiași soluții administrative în cazuri identice sau similare. Din această perspectivă, refuzul de a pune în executare Hotărârea emisă la data de 17.05.2016 ca urmare a admiterii Plângerii prelabile, completată și precizată, este și discriminatoriu, având în vedere că în situații identice, Consiliul Local a adoptat hotărâri de modificare a documentației de „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, ca urmare a admiterii plângerilor prelabile, respectiv HCL nr. 7/10.01.2020 și HCL nr. 885/10.12.2019. În susținerea pretențiilor sale, reclamanta a invocat cu titlu de argumente și considerentele hotărârilor judecătorești expuse cu titlul de jurisprudență relevantă.

În probațiune a depus înscrisuri (f. 13-59).

Acțiunea a fost legal timbrată cu 50 lei taxă judiciară de timbru (f. 2).

Prin întâmpinarea formulată (f. 70-74), pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentati prin Primar au solicitat respingerea acțiunii ca nefondată.

Pe cale de excepție, pârâții au invocat lipsa calitatii procesuale pasive a paratului Primarul municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca. În ceea ce îi privește pe

14

paratii Municipiul Cluj-Napoca și Primarul mun. Cluj-Napoca, au arătat ca aceste entități nu au competența în a aviza și aproba documentații de urbanism, competența aprobării unei documentații de urbanism fiind a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, raportat la prevederile Legii 215/2001 și ale Legii 350/2001. Potrivit prevederilor art. 25 din Legea nr. 350/2001: Consiliul Local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.” Așa fiind, paratii menționați nu pot fi obligați în niciun fel în raportul dedus judecătii. Faptul că reclamanta a înțeles să împrucesueze paratii de mai sus nu le conferă legitimitate procesuala pasivă acestora. Calitatea procesuala constă în identitatea între persoana reclamantului și cel care este titular al dreptului, precum și între persoana paratului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic supus judecătii. Sarcina indicării calității procesuale revine reclamantului, care, prin cererea de chemare în judecată, trebuie să expună împrejurările din care să rezulte că el este îndreptățit să-l cheme în judecată pe parat. Ori, în cauză, această îndreptățire lipsește cu desăvârșire față de paratii Municipiul Cluj-Napoca și Primarul mun. Cluj-Napoca.

Cererea reclamantei este, în opinia părților, neîntemeiată pentru următoarele considerente: Modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței reclamantei 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. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Prin Adresa nr. 413708/43 din 30.05.2016 a comunicat solicitantei că „plângerea prealabilă ... a fost admisă, aceasta urmând să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”. HCL nr. 7/2020 și HCL nr. 885/2019 la care se referă reclamanta a fost emisă pentru punerea în executare a unor sentințe definitive. Un prim aspect subliniat de părți constă în faptul că, modificarea încadrării funcționale a terenului aflat în litigiu se poate face numai prin actualizarea Planului Urbanistic General, cu respectarea disp. art. 46 alin. 1⁶ și 1⁷, 50, 56 alin 1 și 6, art. 64 alin. 2, art. 65 alin 2 și 68 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a etapelor de elaborare, inclusiv obținerea acordurilor și avizelor necesare prevăzute în Ordinul nr. 13 N din 10.03.1999 prin care este aprobată Reglementarea tehnică - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, Indicativ GP 038/99. Pe de altă parte, Avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația 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 acest sens amintim că hotărâri ale C.L. prin care a fost modificat P.U.G. au fost anulate de instanță - vezi Dosar 1252/117/2016, Dosar 1365/117/2016, Dosar 1250/117/2016 ș.a.

Cu alte cuvinte, au apreciat faptul că modificarea încadrării funcționale a imobilului din litigiu nu se poate face în maniera solicitată de către reclamanti, respectiv prin adoptarea unei hotărâri de consiliu local, ci numai prin actualizarea PUG-ului, cu respectarea tuturor prevederilor legale incidente în cauză. Potrivit Ordinului nr. 21/N din 10 aprilie 2000, pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ G.M.007 — 2000, emis de Ministerul Lucrărilor publice și amenajarea teritoriului: Materializarea propunerilor de amenajare și dezvoltare urbanistică, reglementate prin PUG se face în timp în funcție de fondurile prevăzute din bugetul propriu al

unitatilor teritoriale de baza. Procesul elaborării PUG, de la initiere pana la aprobare, implica parcurgerea unor etape, dintre care se mentioneaza: initierea, informarea populatiei, desemnarea elaboratorului pentru PUG, comanda pentru elaborare PUG, tema-program, contractul, sursele documentare, studiile de fundamentare, propunerile preliminare, redactarea pieselor desenate, consultarea populatiei, introducerea in documentatie a propunerilor enunțate, acordurile si avizele asupra PUG, aprobarea PUG. Foarte de important de retinut este faptul ca, potrivit aceluiasi ordin mentionat „modificarea unui PUG aprobat (situatie existenta în cauza dedusa judecatii) se face prin respectarea aceleasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare, ca la PUG inițial.

Un PUG este structurat in cateva categorii principale de probleme: studii de fundamentare, PUG propriu-zis incluzand regulamentul de urbanism, PUG preliminar si documentatii necesare obtinerii avizelor/acordurilor (a se vedea Cap. 3-Tabel sintetic din Ghid, indicativ: GP038/99). Pentru a intelege amplitudinea procedurii, pârâții au făcut referire la cateva dintre aceste etape obligatorii. Studiile de fundamentare se elaboreaza in scopul analizei si reglementarii unor probleme sectoriale, ce intervin hotarator in sustinerea problemelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica. Acestea pot fi elaborate anterior sau concomitent cu PUG. Ele reprezinta parti scrise si desenate, predate elaboratorului PUG. Apoi, PUG propriu zis cuprinde piese scrise si desenate. Piese scrise sunt: memoriul de sinteza specific localitatii, memoriul general si regulamentul local de urbanism. Piese desenate reprezinta in general planse, realizate pe suport topografic, ilustrand in principal mai multe categorii de probleme. De asemenea sunt necesare documentatiile in vederea obtinerii avizelor si acordurilor obligatorii. Avizarea PUG este necesara punerii in concordanta a programului de amenajare si dezvoltare urbanistica-materializat prin PUG.

Consiliul județean, ca autoritate de coordonare a activitatii de amenajare a teritoriului si urbanism in cadrul județului emite un aviz unic asupra PUG, incluzand toate activitățile institutiilor interesate de pe teritoriul județului. Avizul unic se emite pentru toate PUG-urile. Ulterior, pe baza PUG definitivat in urma avizelor si acordurilor obtinute, Consiliul Local include in ordinea de zi a ședinței de consiliu aprobarea lucrării! Asadar, au solicitat sa se constate ca paratul Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca este ultimul in sirul procedurilor de adoptare a unui nou PUG, respectiv de modificare a acestuia. Metodologia de aprobare a PUG este una foarte laborioasa astfel incat este imposibil de elaborat si aprobat un nou PUG perioada scurta de timp, fiind de notorietate acest aspect.

Procedura de modificare a documentatiei PUG este una foarte complexa, nefiind o obligatie „intuitu personae”, fiind implicati mai multi factori decizionali pe parcursul derularii procedurii de actualizare PUG, in conformitate cu prevederile legale.

- Astfel, prin Hotărârea nr. 144 din 28 februarie 2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

- Prin adresa nr. 48811/5.04.2017 au solicitat avizul Ministerului Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene, pentru initierea demersurilor de actualizare a PUG și au primit răspunsul formulat prin adresa nr. 249442/1 'din 25.05.2017, anexat.

- Totodată au întocmit Tema program pentru elaborarea documentației „Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” (nr. 398303 din 4.09.2017), prin care au arătat considerentele care impun actualizarea PUG, respectând Legea nr. 350/2001, art. 46, alin 1 A6 și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, art. 31, alin 1,2 și 5, respectiv:

- ulterior aprobării PUG 2014 au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii regionale, oportunitatea realizării unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;

- necesitatea revizuirii reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare;

- în cadrul structurii documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism ce face obiectul actualizării, este obligatorie elaborarea unei secțiuni care să cuprindă o evaluare a modului de implementare a prevederilor documentației anterioare; -expirarea termenului de reglementare a situațiilor tranzitorii;

- constatarea în perioada implementării PUG și RLU, în practica administrativă, a unor deficiențe ale documentației.

Propunerea de actualizare/revizuire a PUG este justificată de necesitatea corelării cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice zonale aprobate după decembrie 2014. De asemenea, în perioada implementării PUG și RLU aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în practica administrativă au fost constatate unele deficiențe ale documentației PUG 2014 și au fost înregistrate numeroase plângeri prelabile, dintre care multe au fost admise de consiliul local. În final, pârâții au mai arătat faptul ca actualul PUG al municipiului Cluj-Napoca are termen de valabilitate de 10 ani de la aprobare „până în decembrie 2024. În prezent, prin Hotărârea nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca. În condițiile în care nu au încă semnat contractul de proiectare, au estimat că documentația PUG poate fi întocmită, avizată și aprobată într-un termen de minim trei ani.

Din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, la data de **09.11.2015**, societatea Unita Turism Holding S.A., a formulat o **plângere prelabilă** adresată pârâților, înregistrată sub nr. **413708/1/09.11.2015**, împotriva Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 (f. 13-14). Prin acest demers, a solicitat încadrarea terenului în litigiu, compus din teren în suprafață de **6.235 mp**, și construcții anexe, situate din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, conform extrasului CF nr. nr. 153950 Cluj-Napoca, într-o singură unitate teritorială de referință, respectiv UTR SZCP_Et (zonă de activități economice cu caracter terțiar), având în vedere că o suprafață de **3.332 mp** din terenul în suprafață de **6.235 mp** cu nr. topo/cadastral 5717/1, înscris în respectiva cartea funciară, fusese încadrată prin noul PUG 2014 în UTR ZCP_Va.

La data de **03.12.2015**, reclamanta HOTEL SPORT CLUJ SA - care ulterior și-a schimbat denumirea în WINNERS FIRST S.A., conform dovezilor de la fila 57-59 din dosar, a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului Hotel Sport și a terenului aferent, în suprafață de **6.235 mp**, prin actul notarial nr. 2991/03.12.2015 autentificat de BNP Buta Mariana, conform Extrasului de carte funciară nr. 259187 Cluj-Napoca (f. 15-16). În această calitate, la data de **25.03.2016**, reclamanta a formulat și înregistrat o **completare și precizare la plângerea prelabilă nr. 413708/11.09.11.2015** (f. 17-18), prin care a solicitat autorităților locale corectarea/modificarea parțială a P.U.G. aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Locat de Urbanism aprobat prin HCL nr. 437/03.12.2014, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de **3.332 mp**, în funcțiunea UTR SZCP Eta (zonă de activități economice cu caracter terțiar cu caracteristici proprii zonei studiate), cu caracteristicile proprii zonei studiate: regimul de înălțime S + P + 9E, retragerile față de toate limitele parcelei de cel puțin 1 metru; instituirea unei servituți de utilitate publică pe acest teren în suprafață de **527,63 mp** în urma modificării funcțiunii; să ia act de intenția subscrisei de a transfera cu titlu gratuit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de **527,63 mp** în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca.

Prin **Informarea nr. 413708/43/27.04.2016** (f. 19), Direcția Generală de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, analizând Plângerea prelabilă nr. 413708/1/09.11.2015 și Completarea înregistrată sub nr. 133935/1 /25.03.2016, a propus următoarele: „Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, **Direcția Generală de Urbanism**

propune admiterea Plângerii prealabile referitor la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950".

De asemenea, prin răspunsul nr. 413708/43/30.05.2016/483 al Direcției Generale de Urbanism (f. 27), s-a transmis reclamantei că: „*La propunerea Comisiei III, supusă la vot, plângerea prealabilă referitoare la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950, din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et = subzonă de activități economice cu caracter terțiar, situate în zone cu alt caracter, a fost admisă, aceasta urmând să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației «Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca». Totodată a fost solicitată instituirea unei servituți de utilitate publică pe Aleea Stadionului".*

În acest sens, reclamanta s-a conformat obligației stabilite în sarcina sa, de instituire în favoarea autorității a unei servituți de utilitate publică, conform **actului de acceptare a ofertei de donație** de la fila 28-29, în temeiul căruia terenul înscris în Cartea Funciară nr. 332349 Cluj-Napoca, nr. cad. 332349, constând în teren în suprafață de 538 mp cu destinația "drum public" conform Planului Urbanistic Zonal "Extindere și modernizare Hotel Sport - Aleea Stadionului nr. 1" aprobat prin HCL nr. 648/01.08.2018, a intrat în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca la data de 18.04.2019, iar în prezent terenul pentru care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale este înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350 (f. 30-32).

La data de 24.12.2019, reclamanta a transmis către pârâți **Notificarea înregistrată sub nr. 667289/1/24.12.2019** (f. 33-34), prin care a solicitat aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate prin Răspunsul la plângerea prealabilă precizată și completată nr. 413708/43 din 27.04.2016, prin care a fost admisă Plângerea prealabilă nr. 413708/1/09.11.2015.

Prin **Răspunsul nr. 667289/433/21.01.2020** (f. 35), Direcția Generală de Urbanism a comunicat reclamantei următoarele: „*modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitantei 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. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat «Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului». De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord Est".*

Față de această stare de fapt, reclamanta WINNERS FIRST S.A. A introdus prezenta acțiune în contencios administrativ, apreciind că atitudinea autorității pârâte îmbracă forma unui refuz nejustificat de a soluționa cererea reclamantei.

În drept, potrivit art. 2 alin. 1 lit. i) și art. 2 alin. 2 din Legea nr. 554/2004, noțiunea de „**refuz nejustificat de a soluționa o cerere**” reprezintă „*exprimarea explicită, cu exces de putere, a voinței de a nu rezolva cererea unei persoane*”, termenul de „**exces de putere**” fiind definit la litera n) a aceluiași articol, constând în „*exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*”.

Din această perspectivă, tribunalul constată că deși în procedura administrativă, încă din anul 2016, autoritatea pârâtă a admis plângerea prealabilă formulată de reclamantă referitoare la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950, din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et = subzonă de activități economice cu caracter terțiar, situate în zone cu alt caracter, aceasta din urmă refuză punerea în executare a celor dispuse, invocând pretinse impedimente de ordin formal, procedural, care nu i-ar permite modificarea încadrării funcționale decât odată cu adoptarea noii reglementări

PUG a orașului, în condițiile în care, conform mențiunii exprese din întâmpinarea depusă, actualul PUG al municipiului Cluj-Napoca are termen de valabilitate de 10 ani de la aprobare, până în decembrie 2024.

Cu alte cuvinte, deși au recunoscut de bunăvoie că este justificată cererea reclamantei de a obține modificarea încadrării funcționale a unei părți din imobilul deținut - aspect care denotă o greșită încadrare urbanistică a respectivei suprafețe la adoptarea PUG 2014 - pârâtele se prevează aparent chiar de propria culpă pentru a respinge demersul legitim al reclamantului, care deși a obținut în procedura administrativă modificarea încadrării funcționale a parcelei în litigiu, nu poate beneficia de toate consecințele firești care decurg din obținerea acestei soluții favorabile, fiindu-le opuse de către pârâte chestiuni de formă, ce echivalează cu însăși negarea dreptului recunoscut. Astfel, tribunalul nu poate reține a fi fundamentate argumentele pârâților în sensul că „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”, câtă vreme o astfel de soluție, de temporizare pe o durată de timp semnificativă a dreptului recunoscut reclamantului și generat de însăși modalitatea în care pârâtele au proiectat și aprobat PUG 2014, reprezintă în fapt o respingere a demersului legitim al părții. Or față de lipsa oricărei culpe din partea reclamantului, care de altfel s-a conformat obligației de a institui o servitute de utilitate publică pe Aleea Stadionului în favoarea autorității administrației publice locale, prin donarea suprafeței de 538 mp de teren cu destinația de drum public, operațiune evaluată la suma de 634.840 lei (f. 29), apare a fi inechitabilă temporizarea punerii în executare a modificării încadrării funcționale, până la aprobarea noului PUG, proces investițional de durată.

Prin urmare, deși este de principiu, după cum au învederat și pârâții, 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, acest aspect de formă nu poate prevala asupra chestiunii de fond privind dreptul reclamantului WINNERS FIRST S.A., recunoscut și de pârâți, de a beneficia în concret, efectiv, de corecta încadrare urbanistică a parcelei de teren în litigiu.

Cât privește apărarea pârâtelor privind aspectele de oportunitate care au stat la baza poziției adoptate de autoritate, instanța reține, cu titlu preliminar, că deși aprecierea oportunității este atributul exclusiv al autorității locale, manifestarea concretă a autorității, sub apanajul oportunității, poate fi cenzurată de către instanța de judecată în condițiile în care s-ar exprima cu exces de putere, noțiune care constă în „exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor” (art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004). Or în cauză refuzul pârâtelor de a da eficiență concretă dispoziției de admitere a plângerii prealabile a societății reclamante, sub aspectul încadrării urbanistice a parcelei, se subsumează noțiunii de exces de putere, fiind cert că împrejurările de ordin formal, sub aspectul exigențelor legale ce ar trebui respectate de către pârâte pentru aducerea la îndeplinire a propriei soluții de modificare a încadrării funcționale, nu pot paraliza de asemenea manieră dreptul reclamantului.

Față de soluția indicată de pârâte prin întâmpinare, în sensul ca reclamantii să aștepte cel puțin 4 ani până la următoarea aprobare a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” – deși aceleași pârâte, în urmă cu 4 ani, au admis expres cererea de modificare a încadrării funcționale a terenului în litigiu (f. 27) - , instanța constată că Legea nr. 350/2001 nu prevede o astfel de posibilitate, pentru administrația publică locală, sesizată cu o cerere de emitere a unui act administrativ în materie de urbanism, respectiv o cerere de modificare a încadrării funcționale a terenului, să admită formal cererea dar în fapt să amâne producerea de efecte juridice pe o perioadă de timp nedeterminată și de altfel neprevizibilă. O astfel de soluție, dincolo de lipsa unui fundament legal expres, nu poate fi justificată nici pe cale de interpretare, fiind cert că legiuitorul, în economia Legii nr. 350/2001, nu a permis o asemenea modalitate contradictorie și lipsită de finalitate practică, de soluționare a cererii cetățeanului, câtă vreme nu se poate omite că în joc nu este doar interesul

public al autorității, ci și interesul privat al proprietarului terenului, or între aceste interese trebuie găsit un just echilibru. Blocarea procedurii administrative a reclamantului, într-o fază incipientă, deși dreptul i-a fost recunoscut de pârâte, nu răspunde cerinței de exercitare a dreptului de apreciere fără încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor în sensul art. 2 alin. 1 lit. n) din Legea nr. 554/2004.

Pe cale de consecință, câtă vreme documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014, nu reflectă în mod corect regimul urbanistic al parcelei în litigiu - aspect confirmat chiar de pârâte prin admiterea plângerii prealabile a reclamantei -, se impune a se reține că intervenția instanței nu poate fi de natură a schimba viziunea autorității asupra dezvoltării urbanistice a municipiului, ci doar de a asigura respectarea legalității la adoptarea de către autoritatea administrației publice locale a actelor administrative în materie de urbanism.

Mai mult, pretinsa imposibilitate de ordin formal de a pune în executare dispoziția de modificare a încadrării funcționale a parcelei în litigiu, se dovedește în practică a fi o chestiune surmontabilă, din moment ce la dosar s-au depus HCL nr. 7/2020 și HCL nr. 885/2019 (f. 55-56), din care rezultă că în temeiul unor hotărâri judecătorești definitive prin care autoritatea a fost obligată la modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, s-au aprobat hotărâri de consiliu local prin care s-a aprobat această modificare.

Pentru toate aceste motive de fapt și de drept, în temeiul art. 18 din Legea nr. 554/2004, instanța va admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta WINNERS FIRST S.A. (fostă HOTEL SPORT CLUJ S.A.), în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca, urmând a-i obliga pe aceștia la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în sensul **modificării funcțiunii UTR ZCP_Va**, pentru suprafața de 2.804,37 mp ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în **funcțiunea UTR SZCP_Eta**, în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii prealabile nr. 41370811109.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

În temeiul art. 453 C.proc.civ., va obliga pârâții la plata în favoarea reclamantei a sumei de 50 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru, luând act că eventualele cheltuieli reprezentând onorariu apărător se vor solicita pe cale separată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta **WINNERS FIRST S.A.** (fostă HOTEL SPORT CLUJ S.A.), J12/3003/2015, CUI 35075642, cu sediul procesual ales la SCPA Șomlea și Asociații în Cluj-Napoca, str. Milton Lehrer nr. 22 et. 2 jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții **Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Primarul Municipiului Cluj-Napoca**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3 jud. Cluj, având ca obiect obligație de a face.

Obligă pârâții la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în sensul **modificării funcțiunii UTR ZCP_Va**, pentru suprafața de 2.804,37 mp ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în

Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Eta, în forma aplicabilă la data aditerii Plângerii prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

Obligă pârâții la plata în favoarea reclamantei a sumei de 50 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

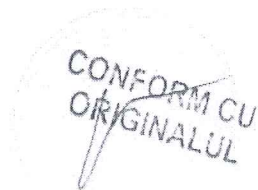
Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, calea de atac urmând a fi depusă la Tribunalul Cluj, Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal, de conflicte de muncă și asigurări sociale.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 28 iulie 2020.

**Președinte,
Ioana Liliana Ramirez-Molina**

**Grefier,
Ioana-Marilena Popa**

Red./Dact. ILRM
6 ex./03.08.2020



21

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2020:050.001423

R O M Â N I A
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 700/117/2020

DECIZIA CIVILĂ NR. 1423/2020
Sedința publică din 23 noiembrie 2020

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: George BARBURA-TURCU
JUDECĂTOR: Bogdan George ZDRENGHEA
JUDECĂTOR: Ioana PĂSCULEȚ
GREFIER: Ioana Paula SPĂTĂCEAN ONIGA



S-a luat în examinare recursul formulat de către recurenții pârâți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA în contradictoriu cu intimata reclamantă WINNERS FIRST SA, împotriva Sentinței civile nr. 1396 din data de 28.07.2020, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 700/117/2020, cauza având ca obiect obligare emitere act administrativ.

Compunerea completului de judecată desemnat să participe la judecarea cauzei a fost stabilită potrivit Hotărârii Colegiului de conducere al Curții de Apel Cluj nr. 14/2020.

Mersul dezbaterilor, susținerile și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 9 noiembrie 2020, când pronunțarea a fost amânată pentru data de astăzi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA

Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 1396 din 28 iulie 2020, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 700/117/2020, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta „WINNERS FIRST” S.A. în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, au fost obligați pârâții la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Eta, în forma aplicabilă la data aditerii plângerii prelabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate și au fost obligați pârâții la plata în favoarea reclamantei a sumei de 50 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

La data de 24 august 2020 recurenții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA au formulat recurs împotriva acestei sentințe, solicitând casarea hotărârii atacate și, în rejudecare, respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea recursului s-a arătat, în esență, că în favoarea intimatei a fost adoptat un PUZ, astfel că partea din parcelă încadrată în UTR SZCP_Et* are indici urbanistici mult mai mari decât cei din PUG, că indicii urbanistici foarte mari au fost admiși pentru menținerea zonei verzi în UTR ZCP_Va, că doleanțele intimatei au fost satisfăcute prin aprobarea PUZ, că încadrarea SZCP_Eta nu există în Regulamentul PUG, că intimata nu avea calitatea de persoană vătămată, că a fost înlăturată strategia de dezvoltare a autorităților locale și zonele cu destinația de spațiu verde au fost

22

diminuate, că terenul a fost menținut cu destinația de spațiu verde pe care a avut-o și anterior, că în speță sunt incidente dispozițiile OUG nr. 114/2007, că este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate ca și spațiu verde, că modificarea PUG nu se poate realiza decât cu respectarea etapelor prevăzute de lege, că modificarea încadrării funcționale a terenului nu se poate face decât prin actualizarea PUG și că procedura de elaborare a unui PUG este una amplă.

Analizând motivele de casare invocate de recurenții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, instanța reține următoarele:

Motivele de casare invocate de recurenți vizează încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material, fiind astfel subsumate cazului de casare prevăzut de **art. 488 alin. (1) pct. 8 C. proc. civ.**

O primă critică formulată de recurenți se referă la împrejurarea că plângerea prealabilă nr. 413708/1/09.11.2015, formulată de intimată, a fost admisă, însă cu mențiunea că efectele juridice se vor produce numai odată cu aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”. Or, arată recurenții, o asemenea actualizare presupune o procedură amplă, necesitând obținerea tuturor acordurilor și avizelor prevăzute de lege.

Din analiza adresei nr. 413708/43 din 30.05.2016, emisă de Primăria Municipiului Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism (f. 27 dos. fond) reiese, într-adevăr, că intimătei-reclamante i s-a comunicat că plângerea prealabilă referitoare la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950, din UTR ZCP_Va în UTR SZCP_Et a fost admisă, aceasta urmând să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Curtea reține că mențiunea referitoare la momentul la care se vor produce efectele juridice ale admiterii plângerii prelabile este firească, fiind evident că simpla admitere, prin ea însăși, nu putea produce efecte în lipsa unei modificări a PUG în sensul solicitat de petiționară. Cu toate acestea, astfel cum a reținut și prima instanță, este evident că admiterea plângerii prelabile **trebuia să atragă, într-un termen rezonabil, demararea procedurii de modificare a PUG, cu respectarea, desigur, a prevederilor legale.** Or, recurenții nu au probat nici măcar că ar fi făcut minime demersuri pentru a demara această procedură.

Nu poate fi acceptată teza recurenților, potrivit căreia de soluția dată plângerii prelabile ar fi urmat să se țină cont la momentul la care vor fi făcute demersuri pentru actualizarea întregului PUG. Astfel, în primul rând, acest aspect nu reiese din adresa prin care intimata a fost informată cu privire la admiterea plângerii prelabile, neexistând vreo rezervă în sensul că actualizarea PUG urma a se face la expirarea valabilității PUG actual. Din contră, din lecturarea adresei în discuție intimata era îndreptățită să creadă că **vor exista demersuri specifice de actualizare a PUG cu privire strict la suprafața care o interesa.** În al doilea rând, admiterea plângerii prelabile presupune ca autoritatea să dea curs cât de curând posibil solicitărilor particularului, nicidecum să se angajeze că va face acest lucru peste aproximativ 8 ani de la data când solicitările au fost efectuate, întrucât **un asemenea mod de a proceda ar echivala mai degrabă cu o respingere a plângerii formulate.**

O a doua critică a recurenților vizează împrejurarea că intimătei i-a fost aprobat, prin HCL nr. 648/2018, un PUZ prin care părții din parcelă încadrată în UTR SZCP_Et i s-au acordat indici urbanistici mult mai mari decât cei aprobați prin PUG.

Cu privire la această critică, intimata a arătat că ea este inadmisibilă, fiind formulată pentru prima dată în recurs. Curtea reține că recurenții din prezenta cauză au avut calitatea de părâți în litigiul de fond, astfel că ei nu au stabilit obiectul și cauza acțiunii, ci doar au formulat apărări față de cererea reclamantei. Similar, faptul că aceștia formulează apărări noi în recurs **nu este de natură să schimbe limitele esențiale ale litigiului.** Mai mult, aceste apărări au un caracter de ordine publică, iar intimata nu a indicat care este temeiul legal pentru care ar trebui să se considere că părâțul nu poate invoca noi motive de ordine publică în recurs. În concluzie, curtea va reține că nici

23

critica referitoare la existența PUZ și nici restul apărărilor noi ale recurenților nu sunt inadmisibile în recurs.

Trecând la analiza pe fond a criticii recurenților, curtea reține că aceasta nu poate fi primită. Astfel, afirmația potrivit căreia prin PUZ s-au stabilit indici urbanistici mult mai mari decât cei reglementați prin PUG tocmai pentru a se compensa menținerea funcțiunii UTR ZCP_Va pentru suprafața de 2.804,37 mp nu este dovedită, câtă vreme recurenții **nu au probat faptul că, la emiterea PUZ, a existat intenția consiliului local de a reveni în vreun fel asupra admiterii plângerii prelabile formulate de intimată în anul 2016.**

Mai mult, curtea observă că, astfel cum reiese din plângerea prelabilă formulată de intimată (f. 13-14 dos. fond) și din completarea la această plângere (f. 17-18 dos. fond), intimata a solicitat modificarea funcțiunii UTR ZCP_Va cu scopul de a amenaja pe suprafața respectivă o parcare cu numărul minim de locuri necesar pentru un hotel de 4 stele. Or, din moment ce acesta a fost scopul plângerii prelabile, rezultă că **acest scop este și cel care a fost luat în calcul la momentul admiterii acesteia**, iar recurenții nu au explicat cum un asemenea scop ar putea fi atins prin emiterea PUZ și menținerea unei părți importante de teren în UTR ZCP_Va.

De asemenea, curtea reține ca fiind relevantă și împrejurarea că **recurenții au ridicat problema existenței PUZ doar prin cererea de recurs**, fără ca anterior introducerii acțiunii sau pe parcursul judecării în primă instanță să fi vorbit vreun moment despre intenția de a-și retrage în vreun fel răspunsul favorabil dat plângerii prelabile. Or, acest lucru dovedește, odată în plus, că la emiterea PUZ nu s-a avut în vedere că s-ar acorda un beneficiu tocmai pentru a se compensa menținerea funcțiunii ZCP_Va pentru o parte din teren, singura legătură dintre admiterea plângerii prelabile din anul 2015 și PUZ aprobat prin HCL nr. 648/2018 fiind cea stabilită de recurenți pe parcursul judecării prezentului litigiu.

Au mai arătat recurenții că încadrarea SZCP_Eta nu există în Regulamentul PUG, iar în completare, la ultimul termen de judecată, instanța, din oficiu, a invocat și a pus în discuția părților corespondența dintre încadrarea solicitată prin acțiune și cea pentru care s-a admis plângerea prelabilă.

Analizând acest motiv de casare, curtea reține că prin adresa nr. 413708/43 din 30.05.2016 i s-a comunicat intimatei că plângerea prelabilă referitoare la modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, înscris în CF nr. 153950, din UTR ZCP_Va în **UTR SZCP_Et** a fost admisă. Cu toate acestea, prin acțiunea introductivă de instanță intimata-reclamantă a cerut modificarea încadrării funcționale a acestui teren din UTR ZCP_Va în **UTR SZCP_Eta**, fără a justifica în vreun fel solicitarea unei încadrări diferite față de cea din răspunsul la plângerea prelabilă. Similar, instanța de fond, deși a reținut că plângerea prelabilă a fost admisă pentru încadrarea în SZCP_Et, a dispus încadrarea în SZCP_Eta.

Având în vedere faptul că **intimata nu a adus niciun argument pentru care terenul în litigiu ar trebui încadrat în SZCP_Eta, iar nu în SZCP_Et**, curtea va admite în parte recursul formulat, va casa în parte hotărârea atacată, va admite în parte acțiunea și va dispune încadrarea terenului în SZCP_Et.

Recurenții au înțeles să critice calitatea de „persoană vătămată” a societății intime, dar din lecturarea argumentelor acestora reiese că este vorba, mai degrabă, de o critică de fond, referitoare la faptul că intimata a cunoscut regimul urbanistic al imobilului la momentul cumpărării.

Curtea reține că acest argument **este cu totul irelevant în cauză**, soluția primei instanțe fiind întemeiată pe ideea că recurenții trebuie să urmeze conduita pe care ei singuri și-au impus-o la momentul admiterii plângerii prelabile, iar nu pe ideea că intimata nu ar fi cunoscut sau nu și-ar fi asumat regimul urbanistic al imobilului achiziționat.

Oricum, este evident că prin refuzul recurenților de a da curs soluției la plângerea prelabilă, intimata **a fost vătămată** în interesul legitim de a deține un teren cu o încadrare pe care o consideră mai favorabilă, astfel că este dincolo de orice discuție că ea are calitatea de persoană vătămată. 24

În ceea ce privește critica referitoare la încălcarea prevederilor art. 71 alin. (1) și (2) din OUG nr. 195/2005, art. 18 alin. (5) din Legea nr. 24/2007 și art. 64 alin. (2) și art. 65 alin. (2) din

Legea nr. 350/2001, care se referă, în esență, la imposibilitatea schimbării încadrării unui teren cu destinația de spațiu verde, curtea reține că modificarea încadrării funcționale nu a fost decisă de către instanța de fond, **ci chiar de către recurenți, instanța dispunând ca aceștia să urmeze o conduită la care s-au obligat în mod voluntar prin răspunsul la plângerea prealabilă.** Prin urmare, aceste critici ale recurenților nu vizează hotărârea atacată, ci propria lor conduită anterioară, conduită a cărei pretinsă nelegalitate nu au sesizat-o însă decât ulterior promovării prezentului demers judiciar și pe care nu au încercat să o îndrepte în vreun fel prin demersuri administrative. Pentru aceste motive, criticile formulate nu pot fi primite.

În fine, în ceea ce privește referirile la procedura care ar trebui urmată pentru modificarea PUG și la caracterul laborios al acesteia, curtea a arătat deja că, din moment ce au decis în sensul admiterii plângerii prelabile încă din anul 2016, recurenții ar fi trebuit să facă demersuri pentru parcurgerea tuturor procedurilor necesare modificării PUG, **ei neputând, la 4 ani de la momentul admiterii plângerii prelabile și în lipsa oricărui demers concret de a da curs propriei lor soluții, să invoce diverse impedimente de ordin procedural.**

Pentru aceste motive, curtea va admite în parte recursul formulat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte recursul formulat de recurenții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, toți cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, în contradictoriu cu intimata „WINNERS FIRST” S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 1, jud. Cluj, și sediul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Milton Lehrer nr. 22, et. 2, jud. Cluj, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J12/3003/2015, CUI 35075642, împotriva Sentinței civile nr. 1396 din 28 iulie 2020, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 700/117/2020, pe care o casează în parte, în sensul că admite în parte acțiunea, obligă pârâții la aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, adoptată prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp ce face parte din terenul în suprafața de 5.697 mp înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cadastral 332350 (CF vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1), situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et, în forma aplicabilă la data admiterii plângerii prelabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate și obligă pârâții la plata în favoarea reclamantei a sumei de 50 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată

Definitivă.

Pronunțată prin punerea minutei la dispoziția părților prin intermediul grefei azi, 23 noiembrie 2020.

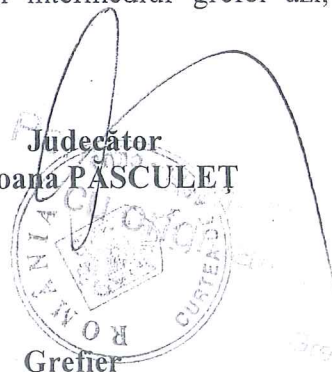
Președinte
George BARBURA-TURCU

Judecător
Bogdan-George ZDRENGHEA

Judecător
Ioana PĂSCULET

Grefier

Ioana-Paula SPĂTĂCEAN-ONIGA



25

