

Nr. 219373/433 din 31.03.2021

46/21.04.2021

1-6 p.

Elu

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de S.C. Logistic Imobil S.R.L., înregistrată sub nr. 219373/3 din 31.03.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 219373/3 din 31.03.2021 se solicită revocarea parțială a prevederilor P.U.G. și R.L.U. așa cum au fost aprobate prin H.C.L. nr. 493/2014 și modificate și completate ulterior, respectiv revocarea prevederilor pct. 4 din Secțiunea 3 aplicabile UTR EL prin care se institue criteriile referitoare la parcelă prin raportare la „stradă” (alin. 2 lit a-c) în accepțiunea acestui termen potrivit definiției din Glosarul de termeni ce se constituie în Anexa nr. 9 a R.L.U., în loc de drum (privat sau public) așa cum ar fi fost legal.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În Anexa nr. 9 - Glosarul de termeni străzile sunt definite ca fiind: „*drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).*” Definiția este identică cu cea din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 8 litera c).

Tot în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 3, se definesc drumurile de utilitate privată - *destinate satisfacerii cerințelor proprii de transport rutier în activitățile economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altora asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de șantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.*

Iar conform Dicționarului explicativ strada este „*drum (pavat sau asfaltat) în interiorul unei localități, de-a lungul căruia se înșiră, de o parte și de alta, trotuarele și casele.*”

Tot conform Dicționarului explicativ drumul este „*cale de comunicație terestră, alcătuită dintr-o bandă îngustă și continuă de teren bătătorit, pietruit, pavat sau asfaltat*”.

Este evident că noțiunea „drum” se folosește pentru a defini căile de circulație situate în afara localităților și cele de utilitate privată iar cea de „stradă” pentru cele din interiorul localităților.

În Regulamentul local de urbanism aprobat prin HCL nr. 493/2014, la art. 25 pct. (3) era menționat: „*Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.*”

Consideră solicitanta că noțiunea de „stradă” este restrictivă calificând strada prin raportare și la regimul de proprietate, respectiv drum public, restrângând înțelesul noțiunii de stradă la un drum aflat în proprietate publică, situație care limitează nejustificat drepturile titularilor de drepturi reale asupra parcelelor din cadrul unităților situate în UTR EL prin restrângerea nejustificată a exercitării drepturilor lor ca urmare a împrejurării că raportarea se face la un drum public și nu la drumurile de incintă, drumuri private deschise circulației publice, care deși au aceeași funcțiune ca și străzile nu sunt avute în vedere la criteriile ce se aplică parcelelor.

Noi considerăm că nu are relevanță noțiunea folosită pentru căile de circulație deoarece cf. Secțiunii 3 din RLU „Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului

regulament.” Iar „Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ” (punctul 4 din RLU).

De asemenea, cf. Legii nr. 350/2001, art 47, alin (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;

Deci, prin P.U.Z. - ul care este necesar a se întocmi pentru dezvoltarea zonei se reglementează toate problemele legate de organizarea rețelei stradale și regimul juridic al căilor de circulație.

Trebuie avut în vedere că 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.

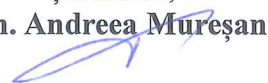
Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea prevederilor pct. 4 din Secțiunea 3 aplicabile UTR EL în forma aprobată.

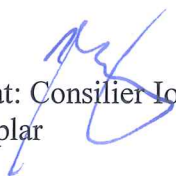
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



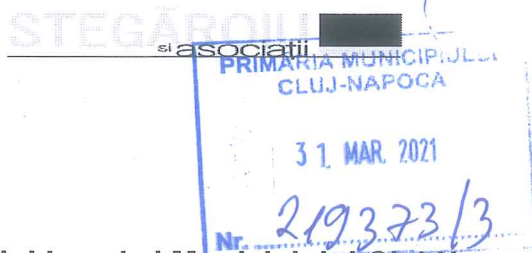
Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați
Cluj-Napoca, str. Petofi Șandor nr. 7, 400610,
tel.- fax (004) 0264-596579, office@stegarioiu.ro
Calin V. Stegăroiu – avocat partener, 0723 193 991

Uniunea Națională a Barourilor din România - Baroul Cluj

Brediga



Către

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

Subscrisa, societatea **Logistic Imobil SRL**, cu sediul în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu nr. 4, Bl. A3, ap. 14 jud. Alb, înregistrată la ORC Alba sub nr. J01 /213/2021 , CUI 43695610, cu sediul procesual ales pentru prezentul demers la **Stegăroiu și asociații SCA din Cluj Napoca, str. Petofi Șandor, nr. 7, jud. Cluj**, prin Stegăroiu și asociații SCA, avocat partener Călin V. Stegăroiu, formulez prezenta

plângere prealabilă

prin care, raportat la prevederile art. 7 Legea 554/2004, vă solicit respectuos

- să revocați în parte prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, astfel cum acesta a fost aprobat prin HCL 493/2014 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, și modificat și completat ulterior (inclusiv prin Hotărârea 579/2018 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca), respectiv să revocați acele prevederi ale pct. 4 Secțiunea 3 aplicabile UTR EL prin care se instituie criteriile referitoare la parcelă prin raportare la „stradă” (alin 2 lit a-c) în accepțiunea acestui termen potrivit definiției în Glosarul de termeni ce se constituie în Anexa nr. 9 a Regulamentului Local de Urbanism, în loc de drum (privat sau public) așa cum ar fi fost legal.

Motive:

Potrivit PUG Municipiul Cluj-Napoca și RLU aferent (forma aplicabilă la prezenta dată) terenurilor încadrate în UTR = EL le sunt aplicabile inclusiv cerințele RLU Partea III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ; ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE ; UTR EL Secțiunea 3 pct. 4 „Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni”, cerințe care instituie anumite criterii cu privire la parcele, criteriile care se raportează la caracteristicile parcelei în relație cu strada. (alin (2) lit.a – să aibă front la stradă, alin (2) lit.b – lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m, alin (2) lit.a – adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă).

Potrivit Anexei 9 Glosar de termeni RLU „Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000). ”

UTR EL este unitatea teritorială de referință „Zonă de depozitare, logistică”, iar potrivit Secțiunii I – Caracterul zonei, acesta este acela de „**Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietatea privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone morfofuncționale specifice**”

Este deci reținut, prin regulamentul local de urbanism, că UTR EL este reprezentat de unități de depozitare și logistică constituite din suprafețe întinse de teren aflate în general în proprietate privată.

Este deci evident că în cadrul acestor unități există mai multe parcele (pe care sunt sau vor fi edificate construcții) iar aceste unități de depozitare **beneficiază de o rețea de drumuri proprie** care asigură accesul la aceste parcele și construcții din incintă. Atunci când unitățile de depozitare și logistice sunt în proprietate privată (așa cum se reține în RLU acesta fiind regula) și drumurile de incintă vor fi și ele în proprietate privată, însă ele pot asigura funcțiunea zonei, respectiv activitatea comercială de depozitare, destinație care impune accesul la aceste depozite a publicului interesat.

Parcelele ce fac parte din aceste suprafețe întinse de teren ce se constituie în aceeași unitate și pe care se regăsesc construcțiile (depozitele) au asigurat accesul din căile publice pe rețeaua de drumuri de incintă aflate în proprietate privată. Ele au un acces direct (în înțelesul RLU) la drumurile publice, pe căile carosabile de incintă.

Cu toate că parcelele componente ale unei unități de depozitare sunt deservite, așa cum am arătat, de rețeaua carosabilă de incintă, întreaga unitate de depozitare având acces la căile publice prin această rețea carosabilă de incintă, **RLU impune anumite caracteristici parcelor prin raportare nu la drumurile în proprietate privată ce deservește aceste parcele, ci impune anumite cerințe cu privire la „stradă”.** Această împrejurare nu ar fi nici prejudiciabilă și nici nelegală dacă noțiunea utilizată de Secțiunea 3 pct. 4 pentru UTR EL potrivit RLU – „stradă” nu ar avea o definiție restrictivă dată de Anexa 9 la RLU – Glosar de termeni.

Or, potrivit Anexa 9 la RLU – Glosar de termeni **noțiunea de stradă este restrictivă** calificând strada prin raportare și la regimul de proprietate, respectiv drum public, adică impunând o cerință privitoare la regimul de proprietate a drumului (restrângând înțelesul noțiunii de stradă la un drum aflat în proprietate publică).

O astfel de situație contradictorie **limitează nejustificat drepturile titularilor de drepturi reale asupra parcelor din cadrul unităților situate în UTR EL, prin restrângerea nejustificată a exercitării drepturilor lor,** ca urmare a împrejurării că raportarea se face la un drum public și nu la drumurile de incintă, drumuri private deschise circulației publice, care deși au aceeași funcțiune ca și străzile nu sunt avute în vedere la criteriile ce se aplică parcelor.

Pentru a stabili dacă anumite restricții reprezintă o ingerință justificată în dreptul de proprietate în acord cu art. 1 al **Primului protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale** și cu practica relevantă a Curții Europene a Drepturilor Omului, aceste restricții trebuie să treacă examenul

proporționalității.

Or, în situația mai sus expusă **nu există absolut nicio justificare și nici proporționalitate pentru a implementa cerințe specifice parcelelor din cadrul aceleiași UTR în funcție de împrejurarea dacă au front la un drum public sau la un drum privat.**

Mai mult, pe lângă lipsa oricărui temei și justificări pentru a stabili un tratament inegal aplicat parcelelor și implicit proprietarilor acestora, în funcție de frontul la drumul public sau la drumul privat, mai este de subliniat că o astfel de situație va genera invariabil și indiscutabil cerințe suplimentare pentru exercitarea dreptului de proprietate asupra parcelelor dacă avem în vedere că tot RLU stabilește că aceste unități ocupă importante suprafețe de teren și ca atare va fi imposibil ca toate parcelele din cadrul unei astfel de unități să aibă front la drumul public.

Cerința este nejustificată atâta vreme cât pe de o parte drumul privat asigură accesul direct, iar pe de altă parte drumul privat este reglementat ca atare de către legislația incidentă și este înscris cu această destinație în cartea funciară, fiind astfel asigurat scopul reglementării, respectiv scopul ca parcelele să fie accesibile pe căile de circulație, în scopul asigurării funcțiunii zonei și a destinației construcțiilor.

Drumurile de incintă din cadrul unei unități de depozitare și logistică, drumuri private dar deschise circulației publice, care asigură accesul la toate parcelele și construcțiile din cadrul aceluiasi parc logistic, care asigură accesul la parcajele necesare și circulația în cadrul incintei, precum și accesul la drumul public, trebuie avute în vedere în egală măsură cu străzile, realizând aceeași funcțiune și scop.

Din punct de vedere al reglementării regimului drumurilor se remarcă **OG 43/1997 privind regimul drumurilor care potrivit art. 1 alin (2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și, parțial, drumurilor de utilitate privată**

Din punct de vedere a destinației drumurilor acestea se împart în drumuri publice și drumuri de utilitate privată (art. 3 OG 43/1997), iar din punct de vedere al circulației ele se împart în drumuri deschise circulației publice și drumuri închise circulației publice.

Într-o interpretare teleologică a prevederilor RLU, raportându-ne la spiritul reglementării urbanistice, trebuie concluzionat că ceea ce s-a urmărit prin RLU este cerința ca parcela dintr-o astfel de zonă funcțională să aibă front la un drum, indiferent de regimul său privat sau public, drum care să asigure accesul la drumul public, atâta vreme cât accesul la drumul public este dezideratul.

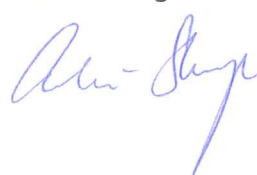

Anexăm împuternicire avocațială

Cu respect,

Logistic Imobil SRL

prin Stegăroi și asociații SCA

Călin Stegăroi - avocat partener

STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați

Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor nr. 7, 400610,
tel.-fax (004)0264-596579, office@stegairoiu.ro

Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Cluj

STEGĂROIU
și asociații



Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ



CJ/889156/2021
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați se împuternicește de către clientul **Logistic Imobil SRL** în baza contractului de asistență juridică nr.889068/2021 să exercite următoarele activități:

1. Redactare, semnare, plangere prealabila
2. asistare/reprezentare in fata Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca

Se certifică, potrivit 196 al 2 din Statutul profesiei de avocat publicat în M.Of. 898/2011, pentru ducerea la îndeplinire a serviciilor profesionale și pentru îndeplinirea mandatului încredințat este desemnat D-**n**ul avocat Călin V. Stegăroi avocat partener al Stegăroi și asociații SCA.

De asemenea, pentru depunerea/inregistrarea/ridicarea de acte de la dosar sau in legatura cu dosarul, efectuare copii legalizate, pentru studiu dosar, sunt delegati oricare din dl/dna avocat MARIUS VIDICAN, CAMELIA ISAC, CRISTINA SUCIU, ALEXANDRA OLAR, BIANCA ROHOZNEANU, IONUȚ TERC, ANCA-ANDREEA ZDÎRCU, EUSEBIU LUPU.

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați

prin avocat partener
Călin V. Stegăroi

