

Primăria municipiului Cluj-Napoca  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane  
Nr. 381285/433 din 28.06.2021

De acord,  
PRIMAR  
EMIL BOC

46/4.08.2021

1-16 pag.

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de  
IVĂNESCU VLAD  
înregistrată sub nr.381285 din 28.06.2021



Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 381285 din 28.06.2021, dl. IVĂNESCU VLAD solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin C.F nr.cadastral 341238, nr.cadastral 341238 din UTR=ULiu în UTR=Liu  Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 151/2019 - punctul 7, art.I, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. *Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.*”

În această situație plângerea este tardivă.

În conformitate cu prevederile P.U.G aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014 imobilul este situat pe str. Dropiei în UTR=ULiu - zonă rezidențială locuințe cu regim redus de înălțime unde construcțiile existente au fost edificate în baza P.U.Z str. Cucului -str. Dropiei -str. Sanatorului aprobat prin H.C.L. nr.536 din 27.05.2004 , studiu a cărui valabilitate a încetat.

În conformitate cu prevederile art.47 alin. ( 2 ) din Legea nr.350/2001 actualizată planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: *organizarea rețelei stradale*, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

În această zonă nu există o *rețea stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările*, astfel încât este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ . Sistemul de spații publice - *trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.* - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

- S\_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

- S\_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uis.

*In cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului.*

Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin

care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Conform dispozițiilor art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât *caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare* și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, 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.

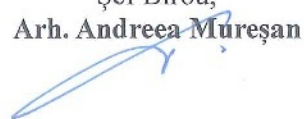
O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. De curând Primăria a încheiat contractul de proiectare nr. 441789/14.09.2020 pentru „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” cu termen de finalizare a documentației de 24 de luni de la emiterea ordinului de începere a lucrării (20.11.2020).

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela înscrisă în C.F. nr. **341238**, nr.cadastral **341238** proprietatea solicitantului.

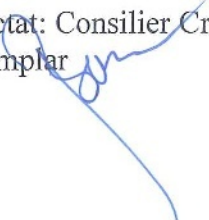
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Cristina Bartha  
1 exemplar



Barbica

Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul Cluj

Cabinet avocat Balosu Razvan

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

Tel. /Fax: 0040 -264 - 413986

avocatbalosurazvan@gmail.com

333  
Către

32  
transf. h3  
28.06.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
28 JUN. 2021  
Nr. 38/285/11

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Petentul, **IVĂNESCU VLAD**, identificat prin CI, seria ....., CNP  
domiciliat în mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, cu adresa de corespondență aleasă la Cabinet avocat Bălosu  
Răzvan, situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap.62, jud. Cluj, vă adresez  
următoarea

**PLÂNGERE PREALABILĂ**

prin care vă solicit:

- **revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014** în ceea ce privește imobilul teren  
proprietatea subsemnatului înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr.cad. 341238, în  
suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun.Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj,  
**în sensul** reîncadrării urbanistice a imobilului din UTR Uliu în UTR Liu

**MOTIVE**

**Stare de fapt:**

Subsemnatul dețin calitatea de proprietar al imobilului teren înscris în CF nr. 341238  
Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-  
Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămarea subsemnatului în  
calitatea mea de proprietar al imobilului teren descris anterior, de adoptarea HCL  
493/2014 atacată.

3

3606

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea subsemnatului, acesta fiind inclus într-o zonă cu UTR - ULiu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.

Procedura de urbanizare impusă prin RLU pentru UTR - ULiu constă în următoarele:

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1)obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2)obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3)elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;Reparcelarea terenurilorcuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi

de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: rețele, rezervoare și stații de pompare

Apreciez că includerea terenului proprietatea subsemnatului, în zona de UTR - Uliu, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului meu de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acesta face parte.

**1.1. O primă observație care se impune este aceea că includerea terenului meu într-un UTR - Uliu, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală al imobilului**

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul *"documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."*

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietății mele, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală al imobilului meu, în condițiile în care m-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care imobilul meu are situația unui imobil urbanizat/construit.

În ceea ce privește imobilul teren proprietatea subsemnatului, învederez că el se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, are front la str. Dropiei (stradă asfaltată și modernizată), are acces la front la toate utilitățile, iar în jurul imobilului meu, pe toate laturile sunt edificate imobile rezidențiale pentru edificarea cărora s-au emis AC anterior adoptării noului PUG.

În acest sens, arăt că:

- proprietarii vecini, respectiv dl. **Bumb Traian și Bumb Gabriela-Eugenia** au edificat construcții pe parcela învecinată cu parcela proprietatea subsemnatului în baza AC nr. 800 din 29.05.2006 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru

executarea lucrărilor de construire „*casa familială Sp+P+M și gard la frontul străzii*”

- proprietarii vecini, respectiv dl. Hristea Liviu și soția Hristea Ana au edificat construcții pe parcela învecinată cu parcela proprietatea subsemnatului, în baza AC nr. 2277 din 22.12.2006 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru executarea lucrărilor de construire „*casa familială D+P+M și împrejmuire*”

Prin urmare, a nega efectul urbanizării pentru imobilul subsemnatului ar însemna să se accepte o anomalie logico-urbanistico-juridică generată de autoritățile publice locale, prin efectul căreia aceeași stradă/zonă este în același timp atât neurbanizată (cf. reglem PUG 2014), cât și urbanizată ( cf. AC emise și executate și cf realității faptice).

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privește imobilul meu, este evidentă și dacă lecturăm condițiile stabilite pentru UTR - Uliu, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față și raportat la configurația zonei sunt imposibil de îndeplinit. Este evident din acest punct de vedere că proprietățile învecinate mie, pe suprafața cărora au fost executate imobile în baza PUZ, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, aduc la cunoștință faptul că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, subsemnatul să elaborez și să finanțez PUZ pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede „ *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) *organizarea rețelei stradale;*
- b) *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) *modul de utilizare a terenurilor;*
- d) *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) *statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”*

Din această perspectivă doresc să subliniez faptul că în zona unde este amplasat terenul meu este organizată deja o rețea stradală, modul de utilizare a terenurilor zonei este stabilit ca fiind destinat construirii de unități locative familiale, există dezvoltată o infrastructură edilitară, iar organizarea arhitectural-urbanistică s-a realizat anterior, aspect dovedit de faptul că în zona există construcții noi, autorizate de Primăria mun. Cluj-Napoca.

Cu alte cuvinte, obligarea subsemnatului de a elabora PUZ care să stabilească aspecte care deja au făcut obiectul unor reglementări anterioare, apare ca fiind inutilă.

1.2. Această încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism ( definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe

*limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă al imobilului proprietatea mea. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciez că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilul meu duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-mi în acest mod afectat dreptul de proprietate.*

**Pentru toate aceste motive, vă solicit să revocați partial HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește imobilul proprietatea subsemnatului, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilului teren înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad.341238 din UTR Uliu, în UTR Liu.**

**IVĂNESCU VLAD**

**prin av. RAZVAN BALOSU**





**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**

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

Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**

Nr. 39/2021

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către  
clientul IURANESCU V. C. A. D.,  
în baza contractului de asistență juridică nr. 39 din 2021, să  
exercite următoarele activități:

redactare / înregistrare dosar prealabilă administrativă

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA

Data .....

Client/ Reprezentant

.....

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

**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**  
prin avocat titular,

.....



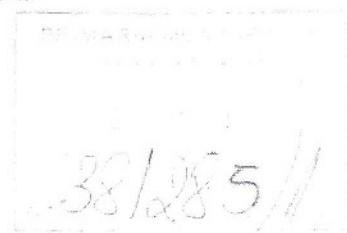
Cabinet avocat **Balosu Razvan**

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

Tel./Fax: 0640-264-413986

avoc@balosurazvan@gmail.com

Către



CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Petentul, **IVĂNESCU VLAD**, identificat prin CI, seria  
domiciliat în mun. Cluj-Napoca,

CNP

l, jud. Cluj, cu adresa de corespondență aleasă la Cabinet avocat Bălosu Răzvan, situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap.62, jud. Cluj, vă adresez următoarea

### PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicit:

- revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014 în ceea ce privește imobilul teren proprietatea subsemnantului înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr.cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun.Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilului din UTR Uliu în UTR Liu

### MOTIVE

#### Stare de fapt:

Subsemnatul dețin calitatea de proprietar al imobilului teren înscris în CF nr. 341238 Cluj-Napoca, nr. cad. 341238, în suprafață de 600 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dropiei, nr. 32, jud. Cluj.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămarea subsemnantului în calitatea mea de proprietar al imobilului teren descris anterior, de adoptarea HCL 493/2014 atacată.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea subsemnatului, acesta fiind inclus într-o zonă cu UTR - ULiu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedură de urbanizare prin PUZ.

Procedura de urbanizare impusă prin RLU pentru UTR - ULiu constă în următoarele:

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1)obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

(2)obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3)elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;Reparcelarea terenurilorcuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi

de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5)elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost deținut ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:rețele, rezervoare și stații de pompare

Apreciez că includerea terenului proprietatea subsemnatului, în zona de UTR - Uliu, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului meu de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acesta face parte.

1.1. O primă observație care se impune este aceea că includerea terenului meu într-un UTR - ULin, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală al imobilului

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul *"documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."*

Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2., subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietății mele, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală al imobilului meu, în condițiile în care m-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care imobilul meu are situația unui imobil urbanizat/construit.

În ceea ce privește imobilul teren proprietatea subsemnatului, învederez că el se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, are front la str. Dropiei ( stradă asfaltată și modernizată), are acces la front la toate utilitățile, iar în jurul imobilului meu, pe toate laturile sunt edificate imobile rezidențiale pentru edificarea cărora s-au emis AC anterior adoptării noului PUG.

În acest sens, arăt că:

- proprietarii vecini, respectiv dl. Bumb Traian și Bumb Gabriela-Eugenia au edificat construcții pe parcela învecinată cu parcela proprietatea subsemnatului în baza AC nr. 800 din 29.05.2006 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru

executarea lucrărilor de construire „*casa familială Sp+P+M și gard la frontul străzii*”

- proprietarii vecini, respectiv dl. Hristea Liviu și soția Hristea Ana au edificat construcții pe parcela învecinată cu parcela proprietatea subsemnatului, în baza AC nr. 2277 din 22.12.2006 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca pentru executarea lucrărilor de construire „*casa familială D+P+M și împrejmuire*”

Prin urmare, a nega efectul urbanizării pentru imobilul subsemnatului ar însemna să se accepte o anomalie logico-urbanistico-juridică generată de autoritățile publice locale, prin efectul căreia aceeași stradă/zonă este în același timp atât neurbanizată (cf. reglem. PUG 2014), cât și urbanizată (cf. AC emise și executate și cf. realității faptice).

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privește imobilul meu, este evidentă și dacă lecturăm condițiile stabilite pentru UTR - Uliu, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față și raportat la configurația zonei sunt imposibile de îndeplinit. Este evident din acest punct de vedere că proprietățile învecinate mie, pe suprafața cărora au fost executate imobile în baza PUZ, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, aduc la cunoștință faptul că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, subsemnatul să elaboreze și să finanțeze PUZ pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede „*Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora”*

Din această perspectivă doresc să subliniez faptul că în zona unde este amplasat terenul meu este organizată deja o rețea stradală, modul de utilizare a terenurilor zonei este stabilit ca fiind destinat construirii de unități locative familiale, există dezvoltată o infrastructură edilitară, iar organizarea arhitectural-urbanistică s-a realizat anterior, aspect dovedit de faptul că în zona există construcții noi, autorizate de Primăria mun. Cluj-Napoca.

Cu alte cuvinte, obligarea subsemnatului de a elabora PUZ care să stabilească aspecte care deja au făcut obiectul unor reglementări anterioare, apare ca fiind inutilă.

1.2. Această încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism (definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ - NAPOCA

HOTĂRĂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
str. Cucului- str. Drobiei- str. Sanatorului

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în sesiune extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - str. Cucului- str.  
Drobiei- str. Sanatorului, proiect din inițiativa consilierilor din Comisia III - Romulus  
Zamfir, Alexandru Fărcaș, Alexandru Cărbăfșos, Pap Em. Ștefan, Dimitriu Ștefan și Pălică  
László

Având în vedere avizul Comisiei municipale de urbanism nr. 79786/ 3703/  
26.11.2002, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și  
urbanismul,

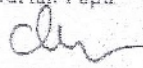
Ponivic dispozițiilor art. 38 al 2 lit. "f" și "g" și 46 din Legea nr. 215/ 2001 a  
administrăției publice locale,

HOTĂRĂȘIE:

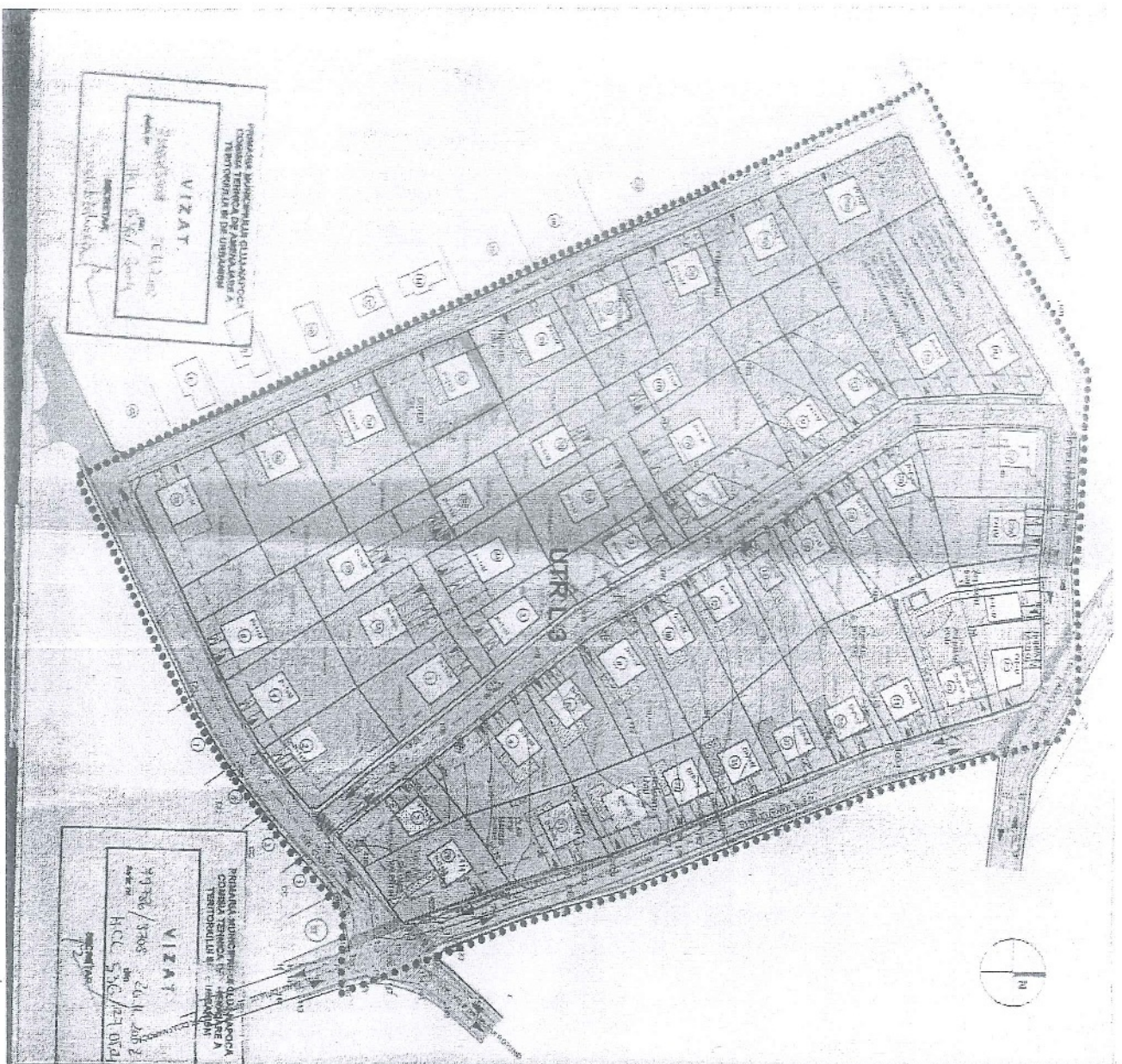
Art.1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - str. Cucului - str. Drobiei -  
str. Sanatorului, beneficiari: Salomie Vasile și asociații, prin care se  
reglementează funcțiunile zonei ( locuințe individuale și colective cu max.  
P-DE, situate în noile extinderi), traseele drumurilor de acces, traseele de  
utilități, parcelarea, alinierea, regimul de înălțime pe zona studiată

Art. 2. -Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția  
urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Adrian Papa

  
Contrasemnează  
Secretarul municipiului,  
In. Mircea Jorj

Nr. 536 din 27 mai 2004  
( Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)



PROIECT DE PLANUL TERITORIAL  
 PENTRU ZONA DE AMENAJARE A  
 TERENURILOR nr. 1-100/101  
 VIZAT

PROIECT DE PLANUL TERITORIAL  
 PENTRU ZONA DE AMENAJARE A  
 TERENURILOR nr. 1-100/101  
 VIZAT

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - ALTELE PROPUSE
  - LOCUIRE
  - SPATII VERZI
  - CIRCULATI CAROSABILE
  - CIRCULATI PIETONALE
  - STRAZI PROPUSE SAPE ACCERUZARE
  - LIMITA DE PROPRIETATE (PROPRIO)
  - PARCELE PROPUSE
  - EXTINDERE PAVAJ
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CONSTRUCTII PROPUSE ETAPA I
  - CONSTRUCTII PROPUSE ETAPA II
  - AMENAJARI
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL

**PLANUL TERITORIAL**

NR. ZONE	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUSE	
		HA	%	HA	%
1	ZONA AMENAJATA LOCUINTOR (RESIDENTIAL)	9.47	14.9	36.05	56.5
2	ZONA AMENAJATA CIRCULATIILOR CAROSABILE (CIRCULATI CAROSABILE)	12.18	19.0	17.51	27.3
3	ZONA AMENAJATA SPATIIOR VERZI (PIETONALE)	12.21	19.1	5.84	9.0
4	ZONA AMENAJATA SPATIIOR VERZI (PIETONALE) (Inclusiv parcuri si vegetatie)	1.38	2.1	1.38	2.1
5	ZONA AMENAJATA TERENURILOR AGRICOLE	3.69	5.7	1.38	2.1
<b>TOTAL</b>		<b>36.9</b>	<b>56.5</b>	<b>62.05</b>	<b>94.0</b>

POT<sub>max</sub> = 0.43%      POT<sub>min</sub> = 14.27%      POT<sub>max</sub> = 35.00%

CUT<sub>max</sub> = 0.00%      CUT<sub>min</sub> = 0.35%      CUT<sub>max</sub> = 0.5

<b>SIT</b>	am. sorin scripcariu am. rodica condresni	CUZ STR. SAMTODUL S.M. DRONEI CULIARPOCA	DATA P.U.
Proiectant	Am. Rodica Condresni	Supraveg. proiectant	Am. Sorin Scripcariu
Verificat	Am. Sorin Scripcariu	Supraveg. verificat	Am. Rodica Condresni

**REGLEMENTARI  
 ZONIFICARE**



15



