

Primăria municipiului Cluj-Napoca
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

De acord,
Primar,
Emil Boc

Nr. 351610/433 din 5.07.2021

1-10 p.

32/2.09.2021



I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Brădățan Tudor-Iulian și
Pencea Brădățan Elena-Roxana, înregistrată sub nr. 351610/1 din 10.06.2021

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 351610/1 din 10.06.2021, Brădățan Tudor-Iulian și Pencea Brădățan Elena-Roxana, solicită revocarea în parte a H.C.L. nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 579/2018 ca fiind nelegale în ceea ce privește încadrarea imobilului teren situat în zona Lomb, în suprafață de 949 mp, înscris în CF nr. 289252 cu nr. cad. 289252, în categoria terenuri cu destinație forestieră. Consideră solicitanții că dacă în evidențele publice (extrasul CF) terenul are înscrisă categoria de folosință „arabil” i s-ar fi permis construirea unei cabane. (nu este prezentat extrasul CF).

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În primul rând considerăm că cererea este prescrisă, având în vedere dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: „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”. Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decat prin reluarea procedurii de avizare, aprobare, ... etc, prevazuta de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 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”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

Pe de altă parte, astfel cum rezultă din cuprinsul plângerii prelabile, petenții au achiziționat imobilul în cursul anului 2020 când era deja în vigoare HCL nr. 493/2014, astfel cum a fost modificată, acestia având cunoștință de încadrarea urbanistică a imobilului la momentul cumpărării imobilului în cauză.

Art. 7 referitor la procedura prelabila din Legea 554/2004 prevede:

“(1) Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autoritățile publice emitente sau autoritățile

1

ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului”.

Potrivit prevederilor art. 2, lit. o și lit. p din aceeași lege:

”o) drept vătămat - orice drept prevăzut de Constituție, de lege sau de alt act normativ, căruia i se aduce o atingere printr-un act administrativ;

p) interes legitim privat - posibilitatea de a pretinde o anumită conduită, în considerarea realizării unui drept subiectiv viitor și previzibil, prefigurat”.

Având în vedere normele legale antemenționate considerăm că, nefiind în situația unei vătămări în accepțiunea prevederilor legii speciale, *cererea este inadmisibilă*.

Nu suntem de acord cu susținerea potrivit căreia „registru public relevant care reglementează regimul juridic al terenurilor este registrul de publicitate imobiliară, reglementările urbanistice faza PUG fiind obligatoriu a fi aliniate acestui registru”. Dimpotrivă, în acord cu prevederile art. 37 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996: „destinația unui teren sau a unei construcții - în sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege *modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii*.” Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul urbanistic general, care se actualizează periodic la cel mult 10 ani. Potrivit art. 46, alin. (2) din Legea 350/2001, PUG cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) *stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității*; b) *stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan*; (...)” De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Cluj-Napoca cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la *modul concret de utilizare a terenurilor*, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Terenul despre care este vorba este situat în extravilan, la mare distanță de limita intravilanului și a fost extravilan și conform vechiului PUG. Prin PUG 2014 i-a fost stabilită încadrarea UTR TDF - Terenuri cu destinație forestieră, având în vedere situația terenului într-o zonă împădurită. Iar dacă în cartea funciară este înscrisă categoria de folosință „arabil” acest lucru nu obligă administrația publică să stabilească o destinație agricolă terenului mai ales că, de fapt zona este ocupată cu vegetație forestieră. De asemenea, chiar dacă terenul ar fi fost încadrat într-o zonă cu destinație agricolă - UTR TDA, nu ar fi fost posibilă autorizarea construirii unei cabane, așa cum doresc solicitanții, deoarece o astfel de funcțiune nu este permisă în acel UTR. În mod eronat se afirmă că terenul „este încadrat conform registrului de publicitate imobiliară în intravilan”. Terenul este situat în extravilan.

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”.

Având în vedere toate prevederile legale mai sus menționate rezultă că Planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism. Întrucât nu se stabilește în această etapă o sarcină impusă asupra imobilelor ce fac obiectul plângerii prealabile nu avem de-a face cu o limitare a dreptului de proprietate.

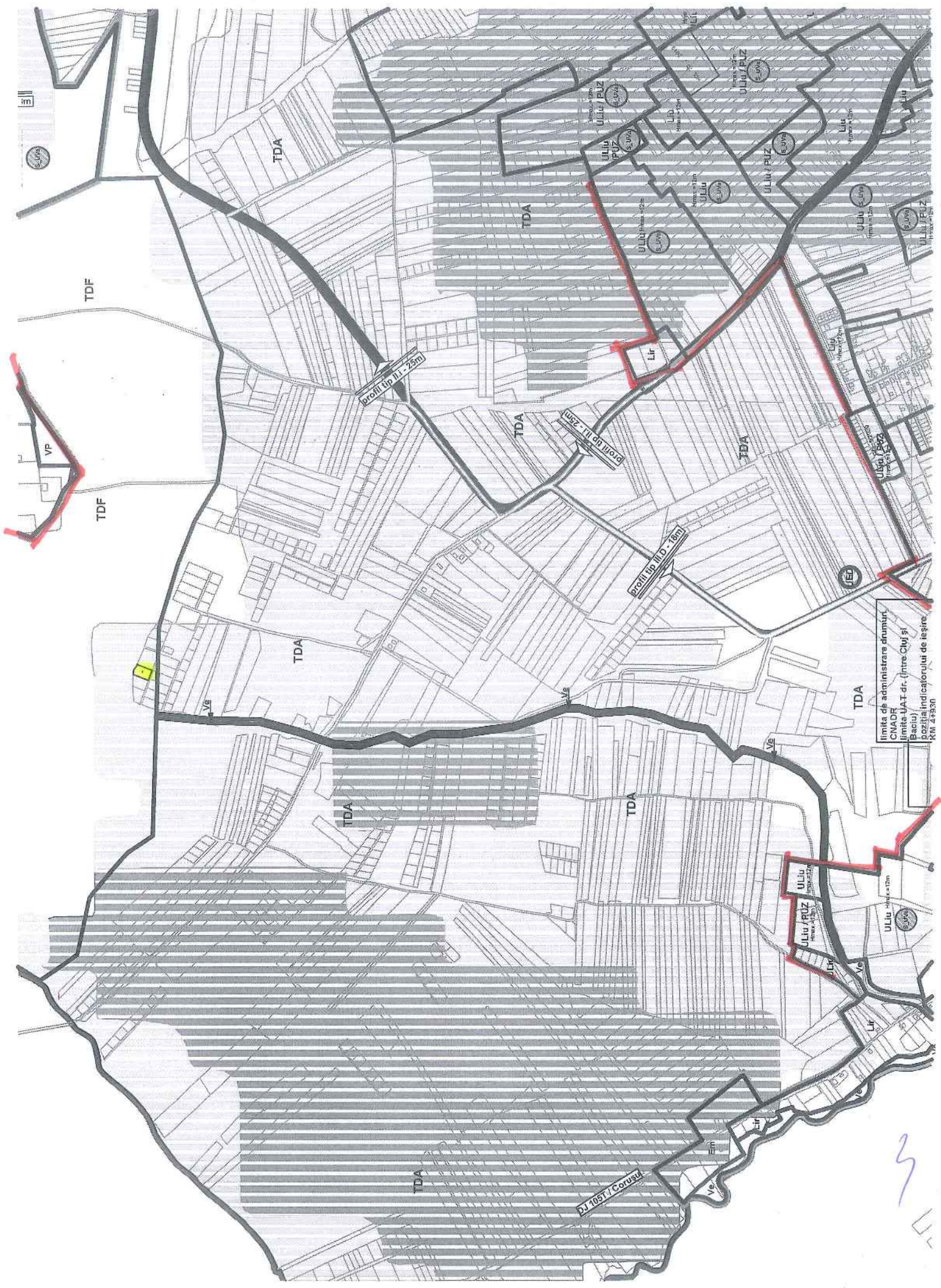
Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței solicitanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, 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. 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 încadrării imobilului teren situat în zona Lomb, în suprafață de 949 mp, înscris în CF nr. 289252 cu nr. cad. 289252, în categoria terenuri cu destinație forestieră - UTR TDF.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



limita de administrare drumuri,
 CNAADR
 limita UAT dr. (ntre Cluj) și
 Baciu)
 poziția indicatului de ieșire
 KM 4+930

3



5

30
M

CĂTRE

transfer 43 + 303
17.06.2021
fly

303 - pot. de vedere
T: 18.06.2021
fly



433
fly

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR EMIL BOC
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Boșca
fly

Subsemnații, BRĂDĂȚAN TUDOR-IULIAN, CNP _____, și PENCEA BRĂDĂȚAN
ELENA-ROXANA, CNP _____ ambii domiciliați în Cluj-Napoca, s
_____, jud. Cluj,

cu domiciliul procesual ales în vederea comunicării tuturor actelor de procedură la
Societatea Civilă de Avocați "Revnic și Asociații" din Cluj-Napoca, str. Pavel Roșca, nr.
1, ap. 7, județul Cluj, persoanele împuternicite pentru primirea corespondenței fiind
Pamela Ignat și Andrea Rado,

prin avocat Roxana Mândruțiu, cu împuternicire avocațială anexată prezentei,

în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ (în continuare
„Legea 554) formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care solicităm

- revocarea parțială a Hotărârii Consiliului Local a municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 de aprobare a Planului Urbanistic General,
- revocarea parțială a Regulamentului local PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 579/06.07.2018,

ca fiind nelegale în ceea ce privește încadrarea imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, nr. f.nr., înscris în CF Cluj-Napoca nr. 289252, în suprafață de 949 mp, , de sub nr. de ordine A1, nr. cadastral 289252 (nr. topografic-), proprietatea subsemnaților, în categoria terenuri cu destinație forestieră.

având în vedere următoarele

9

CONSIDERENTE

Scurtă prezentare a situației de fapt

La data de 08 mai 2020, subsemnații am achiziționat imobilul teren, înscris în CF nr. 28252 Cluj-Napoca (CF vechi nr. 157867, nr. cad 7105/6), în suprafață de 949 mp, categoria de folosință arabil (și fânaț în jurul Pârâului Sec), de sub nr. de ordine A1, cu nr. cad 289252 și cota de 7/169 –a parte din imobilul teren , înscris în CF nr. 289261 Cluj-Napoca (CF vechi nr. 162032) în suprafață de 845 mp, din categoria de folosință drum (arător și fânaț în jurul Pârâului Sec-drum de acces), de sub nr. de ordine A1, cu nr. top 19927/1//1/, încheind în acest sens contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea de autentificare nr. 962/08.05.2020 emisă de BNP Iordănescu Dan.

Subsemnații am cumpărat imobilul teren, raportat la faptul că acest teren figurează în evidențe publice relevante ca având categoria de folosință arabil, regim juridic ce ar fi permis construirea unei cabane.

În sprijinul aserțiunii noastre, aducem extrasul CF de informare nr. 57875/15.03.2021, în care la Anexa 1, Partea 1, sunt cuprinse date referitoare la teren, imobilul subsemnaților fiind încadrat în categoria de folosință arabil. Acest lucru reiese fără echivoc și din extrasul de Plan Cadastral nr. 57885/15.03.2021.

Urmărind și istoricul înscrierilor în CF, rezultă fără echivoc din Planul de dezmembrare înregistrat la OCPI Cluj sub nr. 178410/17.09.2019 că terenul sub nr. cadastral vechi 7105 a fost de dezmembrat în 7 parcele, imobilul subsemnaților fiind reînscris sub nr. cadastral 7106/6, categoria de folosință arabil.

Cu toate acestea, în momentul în care subsemnații am solicitat certificatul de urbanism în vedere efectuării tuturor demersurilor pentru obținerea unei autorizații de construire, am fost informați că terenul are destinație forestieră fiind interzise construcțiile de orice fel, permanente sau definitive, de orice natură.

Se menționează că, în conformitate cu reglementările urbanistice faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, terenul

7

este încadrat în zona terenuri cu destinație forestieră, deși folosința actuală este „arabil.”

Reglementările urbanistice faza PUG nu pot contrazice registrele de publicitate imobiliară, orice modificare a regimului juridic al terenurilor fiind consemnată în acest registru.

Se impune admiterea plângerii prelabile și revocarea actelor administrative atacate, raportat la următoarele argumente și dispoziții legale:

Reglementările urbanistice faza PUG prin care s-a dispus interdicția de a construi sunt nelegale.

Prin Decizia nr. 26/2017 privind examinarea recursului în interesul legii privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, raportat la art. 2 și art. 8 din legea nr. 554/2004, ÎCCJ a reținut că „*este posibilă exercitarea controlului de legalitate, pe cale separată, asupra certificatului de urbanism prin care s-a dispus interdicția de a construi sau care conține alte limitări.*”

În condițiile în care certificatul de urbanism de informare prevede interdicția subsemnaților de a construi pe terenul proprietate personală, deși acesta este încadrat conform registrului de publicitate imobiliară în intravilan, categoria de folosință arabil, întrucât acesta nu va mai fi urmat de emiterea autorizației de construire, neputând fi folosit în acest scop, orice demers al subsemnaților este blocat.

În condițiile în care interdicțiile impuse prin certificatul de urbanism se întemeiază pe HCL nr. 493/22.12.2014, apreciem că se impune revocarea parțială a hotărârii antemenționate ca fiind nelegală, cu privire la încadrarea terenului subsemnaților la terenuri cu destinație forestieră.

Subliniem că registrul public relevant care reglementează regimul juridic al terenurilor este registrul de publicitate imobiliară, reglementările urbanistice faza PUG fiind obligatoriu a fi aliniate acestui registru.

Publicitatea imobiliară desemnează totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se evidențiază situația materială și juridică a imobilelor, în mod public, pentru a ocroti securitatea statică și securitatea dinamică a circuitului civil referitor la asemenea bunuri.

Obiectivele organizării publicității imobiliare sunt siguranța drepturilor imobiliare, precum și constituirea unei evidențe clare și cuprinzătoare a tuturor bunurilor imobile.

Potrivit principiului publicității integrale a drepturilor reale, drepturile reale imobiliare trebuie înscrise în cartea funciară, pentru a deveni opozabile terților.

Orice modificare a drepturilor reale imobiliare se reflectă și în cartea funciară, iar orice astfel de modificare se poate realiza doar prin act autentic sau hotărâre judecătorească.

Modificarea regimului juridic al imobilului teren al subsemnaților doar printr-o reglementare faza PUG care nu are la bază un act autentic/hotărâre judecătorească nu poate produce efecte juridice.

Apreciem că a modifica printr-o reglementare urbanistică regimul juridic al terenurilor, fără reflectarea acestei modificări în cartea funciară **încalcă principiul securității juridice.**

Principiul securității juridice exprimă, în esență, faptul că cetățenii trebuie protejați „contra unui pericol care vine chiar din partea dreptului, contra unei insecurități pe care a creat-o dreptul sau pe care acesta riscă s-o creeze”. Acest principiu a fost consacrat și a cunoscut o continuă îmbogățire în dreptul european, atât la nivel general comunitar, cât și în materia protecției drepturilor omului, una dintre componentele fundamentale ale acestui principiu fiind accesibilitatea și previzibilitatea legii.

Subsemnații am achiziționat un imobil teren, în considerarea regimului juridic astfel cum a fost evidențiat în cartea funciară : teren arabil situat în intravilan, ca să aflăm la momentul la care am decis să construim pe acest teren, că reglementarea urbanistică contravine înscrierilor în cartea funciară, în sensul „stabilirii” fără o bază legală (act autentic sau hotărâre judecătorească) a destinației forestiere.

În condițiile în care schimbarea regimului juridic al terenului efectuată prin reglementarea urbanistică nu se oglindește și în cartea funciară, apreciem că reglementarea urbanistică nu poate produce efecte juridice.

Actele administrației publice trebuie să respecte regimul juridic al terenurilor, orice modificare care nu are la bază acte autentice dând naștere arbitrariului.

Având în vedere toate considerentele expuse, vă solicităm să admiteți prezenta plângere prealabilă.



**Revnic
Cristian
& Asociații**

**U.N.B.R. BAROUL CLUJ
REVNIC, CRISTIAN ȘI ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI**

A 1/7 Pavel Roșca
400118 Cluj-Napoca, RO
W www.revnic.ro

T +40 264 592 212
F +40 264 599 743
E office@revnic.ro

În drept: art. 7 din legea nr. 554/2004

Anexăm: împuternicire avocațială.

Cu stimă,

Prin avocat Roxana Mândruțiu



10