

19/7.03.2022

1-13 pag.

HOTĂRÂRE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă

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, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă

Reținând Referatul de aprobare nr. 346562/1/01.03.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 346733/01.03.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă

Văzând Sentința Civilă nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1717/117/2019, definitivă, 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 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”, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenului și construcției situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, Jud. Cluj, înscris în C.F nr. 276730 (nr. vechi C.F nr. 23870) Cluj-Napoca, nr. cad. 276730 din UTR Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în UTR Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar - subzona S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă.

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

Președinte de ședință,

CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

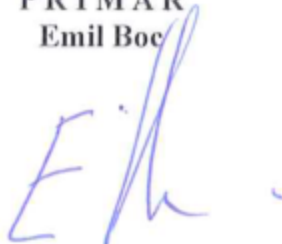
privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă

Prin Sentința Civilă nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1717/117/2019, definitivă, instanța, admitând cererea de chemare în judecată formulată de Godorogea Daniel Lucian și Godorogea Maria Diana, ne obligă să modificăm documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul de a încadra imobilul teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini nr. 115, înscris în CF nr. 276730 în UTR tip E - subzona S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial. Sentința a rămas definitivă prin nerecurare.

În vederea punerii în executare a sentinței care dispune obligarea Consiliului local să modifice încadrarea funcțională a terenului și construcției situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, Jud. Cluj, înscris în C.F nr. 276730 (nr. vechi C.F nr. 23870) Cluj-Napoca, nr. cad. 276730 din UTR Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, într-un UTR tip E - subzona S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial, 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, 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, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 346562/1/01.03.2022 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, cu modificările și completările ulterioare, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Pe parcela din str. Septimiu Albini nr. 115, înscrisă în CF nr. 276730, a fost autorizată și a început executarea lucrărilor de construire pentru o clădire de birouri, în perioada de finalizare a documentației PUG 2014 - autorizația a fost eliberată în iunie 2014. În prezent construcția este finalizată și funcționează.

Stabilirea încadrării funcționale a fost făcută de proiectantul PUG având în vedere, în primul rând, situația existentă în perioada de întocmire a documentației - anii 2010-2012 - când, pe parcela despre care vorbim exista o altă construcție, probabil locuință. Actuala construcție, cu funcțiune de sediu firmă a fost autorizată în 2.06.2014 (când documentația PUG era finalizată) și construită în perioada 2014-2016. Situația existentă în perioada de întocmire a documentației este prezentată în planșa 2 din PUG - Situația existentă - Disfuncționalități. De asemenea o analiză a situației existente se face în Memoriul General al PUG, capitolul Stadiul actual al dezvoltării urbanistice.

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 135130/1 din 8.03.2019 s-a solicitat revocarea parțială a P.U.G. 2014 în sensul modificării încadrării imobilului situat în str. Septimiu Albini nr. 115 din UTR Liu în UTR S_Et (Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar), având în vedere că în vechiul P.U.G. parcela era încadrată în UTR CC (zona centrelor de cartier). Plângerea prealabilă împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism și actele anexate au fost prezentate consiliului local și discutate în ședința din 15.04.2019. La propunerea Direcției Generale de Urbanism și cu avizul Comisiei III, supusă la vot, plângerea a fost respinsă menținându-se încadrarea funcțională a terenului.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001 și conform art. 19 alin. 2 din OG nr. 43/1997. 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.

Referitor la Sentința civilă nr. 1546/2020 pronunțată în Dosarul nr. 1717/117/2019, prin care instanța ne obligă să modificăm documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul de a încadra imobilul teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini nr. 115, înscris în CF nr. 276730 în UTR tip E - subzona S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial am considerat că nu se impune exercitarea căii de atac pentru că:

Instanța a admis cererea de chemare în judecată constatând că în vechiul PUG

destinația zonei era zona centrelor de cartier UTR CC iar, potrivit noului PUG, regimul urbanistic s-a modificat prin încadrarea în UTR Liu. Destinația din CF este ca imobil firmă edificat în temeiul AC nr. 576/2014 și AC nr. 715/2015. Conform concluziei expertului Daniel Constantin Foartă „prin introducerea în UTR tip Liu conform PUG 2014, acesta este pus într-un regim defavorabil în comparație cu cel care a stat la baza edificării lui, conform PUG 1999”. Instanța a considerat că: „un drept câștigat nu poate fi înlăturat în mod arbitrar, neputându-se schimba destinația/folosința unei proprietăți, respectiv drepturile de proprietate deja dobândite și recunoscute legal prin autorizare și recepție de către autoritatea administrativă prin acte de dispoziție, fiind necesar ca ele să fie preluate și încadrate ca atare în noile zonificări funcționale ale unor documentații urbanistice modificatoare”.

La solicitarea noastră de emitere a avizului arhitectului șef al județului pentru punerea în executare a mai multor sentințe, Consiliul județean Cluj prin arhitectului șef al județului ne-a comunicat prin Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044/21.11.2019: „nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată”.

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, proprietatea reclamantului, situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini nr. 115, înscris în CF nr. 276730.

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 că, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilului ce a făcut obiectul litigiului, situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini nr. 115, înscris în CF nr. 276730, se va modifica încadrarea urbanistică UTR Liu în UTR Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar - subzona S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial.

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, 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”, în sensul schimbării încadrării urbanistice a terenului și construcției situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, Jud. Cluj, înscris în C.F nr. 276730 (nr. vechi C.F nr. 23870) Cluj-Napoca, nr. cad. 276730 din UTR Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în UTR Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar - subzona S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1546/2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1717/117/2019, definitivă, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef: Daniel Pop

Șef birou: arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Gogoșan

Redactat: consilier Ion Buligă

1 exemplar

Direcția Juridică

Director executiv: Alina Rus

01.03.2022

R O M Ă N I A
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONȚENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE CONFLICTE DE
MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE
Cod operator de date cu caracter personal 3184

Dosar nr. 1717/117/2019

SENTINȚA CIVILĂ nr. 1546/2020

Ședința publică din data de 05.08.2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: ADRIAN POPESCU

GREFIER: ANAMARIA TIȘE

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanții **GODOROGEA DANIEL LUCIAN** și **GODOROGEA MARIA DIANA**, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** și **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** – prin Primar, având ca obiect **anulare act emis de autorități publice locale**.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 24.06.2020, 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 data de 08.07.2020, 22.07.2020 și ulterior pentru astăzi 05.08.2020.

I N S T A N Ț A,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin **cererea** înregistrată la această instanță sub nr. de mai sus din data de 15.05.2019, reclamanții **GODOROGEA DANIEL LUCIAN** și **GODOROGEA MARIA DIANA** au chemat în judecată pe pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** și **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** – prin Primar, solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să se dispună:

- anularea în parte a PUG 2014 al mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.493/2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca" în ce privește încadrarea imobilului teren și construcție proprietatea reclamanților situat în mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini nr.115, înscris în CF Cluj-Napoca nr.276730 (nr. vechi CF 23870) cu nr. cad. 276730 și 276730-C1, în Liu
- modificarea PUG 2014 al mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca" în sensul încadrării imobilului teren și construcție situat în mun.Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr.115, înscris în CF a loc. Cluj-Napoca nr.276730 (nr. vechi CF 23870) cu nr. cad. 276730 și 276730-C1, în prezent în Liu în unitatea teritorială de referință de tip E (subzona S. Et. subzonă de activități), cu echețuilei de judecată.

În fapt, reclamanții au arătat că, la data de 08.03.2019 au înregistrat plângerea prealabilă cu nr. 135136/1 prin care au solicitat pârâtilui de rd. I revocarea parțială a PUG 2014 al mun. Cluj-Napoca și modificarea acestuia în sensul încadrării imobilului teren și construcție situat în mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr.115, înscris în CF Cluj-Napoca nr.276730 (nr. vechi CF 23870) cu nr. cad. 276730 și 276730-C1, în prezent în Liu, în unitatea teritorială de referință de tip E (subzona S.Et. subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial), astfel încât să fie permise utilizări mixte imobilului proprietatea subsemnată: rezidențial, servicii de interes public și business;

Reclamanții au mai arătat că sunt proprietarii imobilului teren și clădire de birouri situat în mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF Cluj-Napoca nr.276730 (nr. vechi CF 23870), cu nr. cad. 276730 și 276730-C1 și că în data de 21.11.2012 au obținut certificatul de urbanism nr. 321770 în vederea desființării casei existente, elaborare PUD, DTAC imobil sediu firmă, racordare la utilități, amenajări exterioare, împrejurire proprietate, organizare șantier, operațiuni cadastrale.

Conform acestui certificat de urbanism destinația zonei în care este situat imobilul subsennațiilor a fost la acea data, zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (inclusiv comerț), activități productive mici, nepoluante și locuințe (subzona CCI).

În temeiul acestui certificat de urbanism au întocmit documentația aferentă PUD-ului în vederea construirii unui imobil pentru sediul firmă, P+E+R, iar Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a avizat lucrarea PUD -Construire imobil pentru sediu firmă, P+E+R prin Avizul nr. 48228/433/06.06.2013. PUD-ul a fost aprobat prin HCL 548/14.11.2013.

Ulterior au obținut AC nr. 576/02.06.2014 și AC nr. 715/18.06.2015 pentru modificarea soluției la imobil (în sensul modificării unor goluri în fațade cu încadrarea în limitele avizelor/acordurilor obținute pentru autorizația inițială).

După recepția clădirii, au înscris noua construcție în cartea funciara, cu destinația: "imobil firmă".

În ceea ce privește prevederile noului PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014, au arătat că administrația publică a propus modificarea regimului urbanistic aferent zonei în care se află situat imobilul lor față de prevederile vechiului PUG 1999, care au stat la baza autorizării imobilului construcție sediu firmă.

Astfel, conform vechiului PUG 1999 destinația zonei în care este situat imobilul reclamanților a fost zona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurant, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe (subzona CCU, iar în prezent acesta se află în Liu, (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Ori, încadrarea din prezent, în zonă Liu (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban), contravine atât vechiilor reglementari, cât și caracterului și destinației zonei în care este situat imobilul lor.

De asemenea, au învederat că imobilul lor este compus dintr-o parcelă de colț, la intersecția străzii Albaic, cu str. Septimiu Albini, artere rutiere foarte circulare și de importanță pentru municipiu, având în fața lui, pe str. Albaic o clădire mixtă, comercială (la parter Panemar și Farmacia Catena), birouri la etajul 1 și 2, precum și Complexul Comercial Hermes de care aparține și piața Agroalimentară Hermes. De asemenea, la str. Septimiu Albini, imobilul se învecinează cu imobile în care se desfășoară activitate comercială și de servicii, precum și cu 3 gherete în care se desfășoară activitate comercială.

Totodată, semnificativ pentru caracterul str. Septimiu Albini începând de la intersecția cu str. Constantia Brâncuși și până la str. Constantin Brâncoveanu sunt mai multe clădiri cu funcțiuni comerciale, de birouri și de servicii de interes public.

Toate aceste utilizări diverse ale imobilelor din zona în care este situat imobilul lor, construite pe vechiul PUG și pe noul PUG denotă că zona în discuție nu a fost și nu este o zonă cu caracteristici Liu.

Cu toate acestea, întreaga zonă descrisă mai sus, mai puțin Complexul Comercial Hermes (care e în zona S_Et) și imobilul de locuințe colective cu 6 etaje (care e în zonă RrM 1) este încadrată în Liu.

Comparație între vechiul PUG 1999 și noul PUG 2014:

La data la care reclamanții au obținut PUD-ul și AC pentru imobilul construcție sediu de firmă, conform PUG-ului vechi, puteam autoriza o clădire mixtă, atât cu destinație comercială cât și de birouri, însă la acel moment au considerat că funcțiunea de birouri asigură destinația pe care și-o doresc.

Astfel, utilizările CCI în vechiul PUG admiteau conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații și extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit, fiind admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- locașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale,
- activități asociative diverse
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară,
- depozitarea mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenți de turism,
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehiculele mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Argumentele lor și eroarea strecurată în elaborarea PUG-ului sunt susținute de harta noului PUG. Astfel, este de remarcat faptul că dacă analizăm harta noului PUG în zona în discuție se poate observa că în delimitarea zonelor și subzonelor în ceea ce privește intersecția străzii Albac, cu str. Septimiu Albini, nu s-a avut în vedere situația reală din teritoriu, respectiv noile clădiri edificate în temelul vechiului PUG și destinația acestora, și clădirile vechi, demolate de mult, fiind figurate pe hartă clădirile vechi.

Totodată, se observă că și imobilului de pe str. Septimiu Albini nr.113 (clădire comercială și de birouri), este tot eronat plasată în zona L.IU conform noului PUG, deși este învecinată cu Complexul Comercial Hermes care este situat în zona S_Et.

Mai mult, au considerat că este nelegal să fie afectat prin noul PUG regimul urbanistic stabilit prin acte administrative obținute conform vechiului PUG, noul PUG trebuie să țină cont de actele administrative pe care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Primăria Cluj-Napoca și Primarul le-a emis și în temelul cărora s-au edificat imobile cu funcțiuni comerciale, de servicii de interes public, de birouri, de locuințe colective.

Astfel, în condițiile în care zona și imobilele deja edificate au avut un regim diferit de L.IU, este nelegal ca prin noul PUG acestea să fie încadrate în L.IU.

O astfel de conduită afectează și încalcă drepturile reclamanților obținute prin elaborarea și aprobarea documentației PUD și a AC obținute, făcând totodată și lipsită de predictibilitate activitatea de urbanizare a municipiului.

Totodată, au invocat prevederile art. 5 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 și că modificarea prin noul PUG a unei zone care nu a fost L.IU, care în prezent nu are caracteristicile unei zone L.IU, în care aceeași autoritate publică care a aprobat noul PUG a aprobat în trecut documentații care au stat la baza emiterii unor AC pentru edificarea unor imobile care nu se încadrează în L.IU, afectează dezvoltarea durabilă a municipiului/a zonei în discuție și compromite dreptul subsemnaților la dezvoltare proprie.

Reclamanții au considerat că în speță sunt incidente dispozițiile art. 44 și cele ale art. 46 alin. (1) din Legea nr.350/2001 astfel că în elaborarea unui PUG se pleacă întotdeauna de la analiza situației existente. PUG-ul având ca scop planificarea dezvoltării urbane, în vederea dezvoltării unui oraș. Din această perspectivă, o zonă a centrelor la cartier, dezvoltată ca atare, care conține imobile cu destinație mixtă, comercială, de birouri și de servicii, care deservește un număr mare de persoane, nu este legal și oportun să fie modificată printr-un nou PUG într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - L.IU această modificare nefiind în concordanță cu realitatea din teritoriu, cu zona, cu destinația clădirilor și nevoia cetățenilor.

Modalitatea în care a fost elaborat PUG 2014 în privința imobilului în discuție, denota încălcarea prevederilor art. 44 din Legea nr.350/2001 prin ignorarea cu desăvârșire a situației existente și prin alterarea unor soluții urbanistice (PUD-ul aprobat prin HCL 548/14.11.2013) adoptate cu puțin timp înainte adoptării noului PUG.

Cu toate acestea, în data de 19.04.2019 li s-a răspuns la plângerea prealabilă în sensul că "în ședința din data de 15.04.2019, la propunerea Comisiei III a fost respinsă plângerea prealabilă, ne motivele conținute în informarea care se poate consulta pe pagina de internet a primăriei."

Consultând informarea de pe pagina de internet a Primăriei/Consiliului Local au constatat că, în mod nelegal și netemeinic, li s-a respins plângerea prealabilă, invocându-se prevederile art. 64 alin.2 și art. 65 din Legea nr.350/2001, care însă nu prevăd reglementările invocate de către părțile.

Astfel, respingerea plângerii prealabile, constituie un refuz nejustificat de soluționare a cererii reclamanților.

Reclamanții au invocat atât motive de nelegalitate ale PUG 2014 în ceea ce privește modificarea regimului urbanistic al zonei în care au edificat imobilul, cât și motive de oportunitate cu privire la încadrarea imobilului în L.IU în condițiile în care zona în care este edificat imobilul în mod vădit nu are caracteristicile unei zone L.IU. Astfel, nu are nicio importanță dacă pe noua reglementare pot sau nu pot folosi clădirile cu destinația de birouri, fiind evident că nu o pot folosi cu destinație comercială în situația în care au dorit acest lucru și aceasta în condițiile în care la momentul obținerii PUD și a autorizației de construire puteau să autorizeze clădirea cu destinație comercială și/sau mixtă (comercial/birouri).

În ceea ce privește afirmația că PUG-ul 2014 nu poate fi modificat decât în viitor ca urmare a unei revizuirii a lui integrale, aceasta este mai mult decât eronată și în totală contradicție cu practica părâtului de rd I care, deja a modificat parțial, a completat parțial /actualizat/revizuit parțial PUG 2014 de mai multe ori, prin adoptarea mai multor hotărâri de consiliul local.

În drept, au invocat art. 8, art. 2 alin. 1 lit. j) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, Legea nr. 350/2001, Legea 215/2001; art. 194, art. 453 cpc, celelalte texte legale invocate prin prezenta.

În probațiune, s-au depus la dosarul cauzei, în copie un set de înscrisuri.

Careea a fost legal timbrată.

Pârții, legal citate au depus întâmpinare (cf. 66-72 Vol. I) prin care au solicitat respingerea cererii ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată.

În motivare, părțile au arătat că pe parcela din str. Septimiu Albini nr. 113, înscrisă în CF nr. 276/39, a fost autorizată și a început executarea lucrărilor de construire pentru o clădire de birouri, în perioada de finalizare

a documentației PUG 2014 - autorizația a fost eliberată în iunie 2014, în prezent construcția este finalizată și funcționează. Dar actuala încadrare nu constituie un impediment pentru funcționarea în continuare a biroului.

În principiu, chiar dacă ar fi de acord cu modificarea solicitată, trebuie avut în vedere faptul că, modificarea documentației PUG aprobată 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.

Pârâții au mai arătat că în prezent am inițiat demersurile pentru reactualizarea Planului Urbanistic General al municipiului, demersuri aprobate de Consiliul local prin Hotărârea nr. 144/2017. A fost întocmit Caietul de sarcini și documentele necesare pentru organizarea licitației privind viitorul P.U.G. (Referat privind includerea în Planul Anual de Achiziții Publice 2019, a procedurii privind achiziția de servicii de urbanism pentru elaborarea documentației Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, Referat privind aprobarea demarării procedurii de achiziție publică având ca obiect achiziția serviciilor de realizare a documentației privind obiectivul de investiție Reactualizare PUG) urmând ca, în cel mai scurt timp să fie publicată în SICAP licitația de proiectare.

PUG are caracter de reglementare și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază.

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 unităților-teritoriale de bază.

Procesul elaborării PUG, de la inițiere până la aprobare, implică parcurgerea unor etape, dintre care se menționează: inițierea, informarea populației, desemnarea elaboratorului pentru PUG, comanda pentru elaborare PUG, tema-program, contractul, sursele de documentare, studiile de fundamentare, propunerile preliminare, redactarea pieselor desenate, consultarea populației, introducerea în documentație a propunerilor enunțate, acordurile și avizele asupra PUG, aprobarea PUG.

Foarte de important de reținut este faptul că, potrivit aceluiași ordin mai sus menționat „modificarea unui PUG aprobat (situație existentă în cauza dedusă judecării) se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare, ca la PUG inițial.

Un PUG este structurat în câteva categorii principale de probleme: studii de fundamentare, PUG propriu-zis incluzând regulamentul de urbanism, PUG preliminar și documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor.

În concluzie, au subliniat încă o dată faptul că o eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare doar la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

De asemenea, au considerat că acțiunea reclamanților este și inadmisibilă, având în vedere disp. art. 46 din Legea nr. 350/2001, ale art. 3 și ale art. 5 din Legea nr. 350/2001, astfel că având în vedere prevederile legale menționate, rezulta 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.

Singura autoritatea administrativă, poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietății) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

În nicio circumstanță instanța de judecată nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încalcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care nu poate fi cenzurată de către instanța de contencios administrativ deoarece reprezintă o chestiune de oportunitate. În cazul în care instanța de judecată ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosință a unor terenuri precum cel în cauză, în funcție de interesul particular al fiecărui reclamant, s-ar înlătura strategia de dezvoltare a autorității locale, viziunea globală și prospectiva care trebuie să caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinația de spațiu verde ar fi diminuate, deși legea protejează în egala măsură și dreptul locuitorilor la spațiu verde.

Cu privire la susținerile reclamanților din cererea de chemare în judecată, pârâții au învederat că reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, în speța Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative în domeniu care urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public.

Pe de altă parte, în motivarea cererii de chemare în judecată nu se specifică și cu atât mai puțin justifică, niciun motiv de nelegalitate a actului administrativ a cărui anulare în parte se solicită, iar în acest sens sunt incidente dispozițiile art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Din aceste prevederi legale rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale.

căora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Totodată, au reiterat ca PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG, care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade. În cadrul memoriului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de vedere spațial a municipiului Cluj Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele nou constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

Pentru atingerea scopului menționat, Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent oferă nu numai parametrii minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În acord cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentul prezintă prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană.

PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014.

Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG, PUZ-uri și PUD-uri. Rezulta, în raport de reglementările legale anterior menționate, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Așadar, un plan urbanistic aprobat printr-o hotărâre de Consiliu Local nu poate în nicio situație afecta un drept de proprietate.

Părății au considerat ca nivelul de analiză și de expertiză în materie de urbanism nu poate ține de competența puterii judecătorești, întrucât la elaborarea acestuia au participat persoane/comisii cu expertiză în acest domeniu specific.

De asemenea, un plan urbanistic nu poate fi anulat în parte. „Anularea în parte” echivalează în astfel de dispozitive nu cu suprimarea și invalidarea unei prevederi juridice (articol anume) din hotărârea de Consiliu Local atacată, ci cu însăși reconfigurarea administrativă și urbanistică.

Nu intră în competențele instanței de contencios administrativ să sancționeze prin dispozitivul unor hotărâri judecătorești substanța unor planuri urbanistice cu caracter director.

O documentație de urbanism (plan director), nu numai că nu poate fi prin ea însăși ilegală atunci când regăndește aspectul unui cartier, dar nu poate fi nici redesenată în instanță plecând de la considerente unilaterale, ce ar ține de protecția juridică a unei proprietăți private sau alteia, la cererea unui reclamant dispus să acționeze în judecată prin prisma strictă a interesului propriu.

Singură, autoritatea administrativă poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietăților) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

În nici o circumstanță instanța judiciară nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

Astfel, instanța de judecată nu poate redeseña sau invalida nici în tot, dar cu atât mai puțin „în parte” un PUG, conform solicitării unei părți interesate care se considera nemulțumită și virtual afectată de propunerile urbanistice avansate de arhitecți și adoptate ea atare de autoritatea administrativă locală, în nici un caz nu se poate îmbrățișa această soluție, plecând de la considerente de oportunitate a proprietății private. Cenzura judiciară a legalității unui HCL de aprobare a PUG nu poate merge atât de departe încât să altereze substanța unui plan urbanistic.

O simplă analiză a dispozițiilor generale ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului este de natură a pune de îndată în contrast cadrul generalist, integrator, eoziv, și de perspectivă ce guvernează această specialitate, cu cadrul judiciar, subiectiv și atehnic.

Cauză actului administrativ, astfel cum este definit în literatura de specialitate, este o sinteză a scopului și motivelor acestuia, respectiv ansamblul circumstanțelor obiective și subiective care determină emiterea și fundamentarea unui act administrativ, analiza cauzei fiind pusă în relație cu oportunitatea adoptării actului de către autoritatea publică, iar controlul exercitat de instanță poate cenzura conduita administrației sub aspectul exercitării puterii discreționare de care dispune (O. Podaru).

De asemenea, au subliniat faptul că, pe parcursul procedurii de elaborare a documentației PUG au fost organizate consultări cu cetățenii și cu factorii interesați, dezbateri publice sectoriale în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării regionale și Turismului, respectiv în conformitate cu prevederile Legii

52/2003. Solicitări/propuneri ale cetățenilor referitoare la prevederile noului PUG au fost transmise proiectantului încă începând cu 24.02.2010. Așadar, Planul Urbanistic General a fost supus consultării publice, a fost postat pe site-ul primăriei în data de 09.01.2012 și a fost actualizat succesiv până în decembrie 2014. În aceste condiții, reclamanții au avut posibilitatea de a cunoaște întocmai modul de reglementare urbanistică a zonei în care dețin terenul.

Având în vedere faptul că reclamanții nu au suferit nici o vătămare a unui drept sau a unui interes prin adoptarea hotărârii atacate cu prezenta acțiune, părții au considerat că cererea acestora nu este întemeiată nici din acest punct de vedere și se impune respingerea sa.

La solicitarea instanței, s-a depus la dosarul cauzei actul administrativ atacat împreună cu întreaga documentație care a stat la baza emiterii lui.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

1. Pe fondul cauzei:

În fapt, reclamanții au calitatea de proprietari ai imobilului teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF nr. 276730 (nr. vechi CF 23870) Cluj-Napoca, nr. cadastral 276730 și 276730 (f. 14-16 Vol. I).

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanții tind la

- anularea parțială a PUG 2014 al mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.493/2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca" în ce privește încadrarea imobilului teren și construcție proprietatea reclamanților situat în mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini nr. 115, înscris în CF Cluj-Napoca nr.276730 (nr. vechi CF 23870) cu nr. cad. 276730 și 276730-C1, în Liu
- modificarea PUG 2014 al mun. Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca" în sensul încadrării imobilului teren și construcție situat în mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, înscris în CF a loc. Cluj-Napoca nr.276730 (nr. vechi CF 23870) cu nr. cad. 276730 și 276730-C1, în prezent în Liu în unitatea teritorială de referință de tip E (subzona S_Et, subzonă de activități).

În drept, potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, *Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anulara actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată. Interesul legitim poate fi atât privat, cât și public, iar conform art. 8 alin. (1) Persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumită de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anulara în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.*

Conform 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. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.*

În speță, instanța apreciază cererea de chemare în judecată ca fiind întemeiată pentru considerentele ce urmează.

Conform vechiului PUG 1999, destinația zonei în care se află imobilul teren și construcție, aflat în proprietatea reclamanților, situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF nr. 276730 (nr. vechi CF 23870) Cluj-Napoca, nr. cadastral 276730 și 276730, era zona centrelor de cartier UTR CC, conținând echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurant, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe (subzona CCI).

Potrivit noului PUG 2014 al municipiului Cluj Napoca, adoptat prin H.C.L. nr. 493/2014 și aprobarea documentației PUG 2014, regimul urbanistic al imobilului s-a modificat, în sensul că acesta este încadrat în UTR Liu (locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), utilizările admise fiind locuințe individuale și semicolective (max. 2 mobile cuplat-alipite). Pot fi admise servicii de

proximitate, cele profesionale și manufacturiere fiind condiționate de prestarea lor de către „proprietarii/ocupanții, numai în paralel cu locuirea ...”

Conform destinației din C.F., imobilul construcție proprietatea reclamantilor a fost înscris ca imobil firmă, imobilul fiind edificat în temeiul AC nr. 576/2014 (f. 29 Vol. I) și AC nr. 715/2015 (f. 30 Vol. I).

Potrivit art. 44 alin. (1) 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 localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii, iar conform art. 45 lit. a) din același act normativ Documentațiile de urbanism sunt următoarele: a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia;*

Analizând actele de la dosarul cauzei, instanța constată că HCL nr. 493/2014 prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, a fost adoptat la data de 22.12.2014, ulterior datei emiterii A.C. nr. 576/02.06.2014 privind autorizarea executării lucrărilor de construire pentru imobilul firmă, aflat în proprietatea reclamantilor și care constituie obiectul prezentului dosar.

Din această perspectivă, instanța constată că, pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a nesocotit prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, având în vedere că prin Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, a fost nesocotită situația existentă, în ceea ce privește imobilul teren și construcție aflat în proprietatea reclamantilor.

În acest sens, instanța reține că stabilirea încadrării funcționale a fost făcută prin raportare la perioada de întocmire a documentației – anii 2010-2012 (conform răspuns interogatoriu – întrebare nr. 3 – f. 75-76 Vol. II), deci o perioadă anterioară „situației existente” la momentul adoptării PUG 2014, fără a avea în vedere construcția aflată în proprietatea reclamantilor, situată în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj și pentru care era emisă autorizația de construire la momentul adoptării PUG 2014.

În același sens a concluzionat și expertul Daniel Constantin Foață în cuprinsul raportului de expertiză întocmit în cauză, concluzionând că „PUG s-a redactat pe suport topografic vechi învechit cu situația reală din teren la data aprobării lui - 2014). Așa cum se poate constata din varianta electronică de pe site (<https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general>, planul suport al PUG Cluj nu a fost actualizat major nici până în prezent, încât să apară toate modificările urbanistice rezultate din construcția de clădiri autorizate și executate ca urmare a unor aprobări urbanistice.” (f. 178 Vol. II).

Potrivit art. 46 alin. (2) lit. b) și c) din Legea nr. 350/2001 *Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:*

b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;

c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;

Raportat la aceste prevederi, instanța constată că destinația/folosința unei parcele (construite sau libere) face obiectul apartenenței la o zonă funcțională reglementată prin PUG pe termen scurt, respectiv zonificarea funcțională poate fi modificată de la o variantă de PUG mai veche la una nouă, autoritatea administrativă având obligația de a prelua în noua zonificare funcțională tot ceea ce a aprobat/autorizat legal în baza vechii zonificări funcționale. Un drept câștigat nu poate fi înlăturat în mod arbitrar, neputându-se schimba destinația/folosința unei proprietăți, respectiv drepturile de proprietate deja dobândite și recunoscute legal prin autorizare și recepție de către autoritatea administrativă prin acte de dispoziție, fiind necesar ca ele să fie preluate și încadrate ca atare în noile zonificări funcționale ale unor documentații urbanistice modificatoare, în acest sens concluzionând și expertul Daniel Constantin Foață „autoritatea administrativă locală avea obligația legală să preia „elementele de încadrare urbanistică” vechi și să le transpună în noua configurație a PUG, fără atingerea vreunui drept real imobiliar și urbanistic deja constituit și câștigat de către proprietari conform vechiului PUG. Anul proiectantului (prin suportul topo-cadastral, documentele de arhivă, studiile și anchetele loco), cât și autoritatea administrativă, aveau obligația legală să identifice absolut toate aceste situații, cu drepturile aferente” (f. 184 Vol. II)

Conform concluziei expertului Daniel Constantin Foață, „prin introducerea imobilului în UTR tip „Lin” conform PUG 2014, acesta este pus într-un regim defavorabil, în comparație cu cel care a stat la baza edificării lui, conform PUG 1999” (f. 181 Vol. II).

Totodată, unitatea teritorială de referință reprezintă o 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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Din această perspectivă, analizând situația imobilelor învecinate cu imobilul reclamanților, instanța constată că acestea permit desfășurarea de activități comerciale și de servicii (clădire mixtă comercială, Complexul Comercial Hermes, Academia Voltaj, magazin alimentar – f. 37, 39-40, 44-51 Vol. I), aspect necombătut de părți. Rezultă așadar că nici din această perspectivă nu a fost respectat caracterul omogen al reglementării urbanistice.

Totodată, conform răspunsului la interogatoriu, *subzona S_Et din noul PUG are cea mai mare asemănare cu UTR CC din vechiul PUG* (răspuns interogatoriu – întrebare nr. 2 – f. 75-76 Vol. II), care confirmă caracterul omogen prin compararea imobilului reclamanților cu imobilele învecinate, la care s-a făcut referire în paragraful anterior.

Prin urmare, instanța apreciază că, încadrarea dată de părți a UTR care vizează imobilul reclamanților duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de *situația existentă*, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina acestora.

Instanța constată că această schimbare a destinației zonei în care se află situat imobilul reclamanților, le afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului de proprietate, și reprezintă un exces de putere din partea părților, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea 554/2004, respectiv dreptul de apreciere a fost exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege și prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Echilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular urmărit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar în limitele legii.

Ori, raportat la aceste considerente, cererea de chemare în judecată nu poate fi considerată ca fiind inadmisibilă, în condițiile în care modificarea regimului urbanistic al imobilului s-a modificat prin nesocotirea normelor legale în materie, contrar susținerilor părților, instanța de judecată investită cu soluționarea cauzei posibilitatea anulării în tot sau în parte a actului administrativ, în conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 554/2004.

În această situație, Tribunalul apreciază că reclamanții au calitatea de persoane vătămate în sensul art. 1 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Pentru toate aceste considerente, instanța va:

- anula în parte H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 - aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea imobilului teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF nr. 276730 (nr. vechi CF 23870) Cluj-Napoca, nr. cadastral 276730 și 276730, în UTR *Liu*.
- obliga pârătul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA să încadreze imobilul teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF nr. 276730 (nr. vechi CF 23870) Cluj-Napoca, nr. cadastral 276730 și 276730, în UTR tip E (subzona S_Et, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial), astfel încât să fie permise utilizări mixte imobilului proprietatea reclamanților (comercial servicii de interes public și birouri).

Prin urmare instanța va admite cererea de chemare în judecată așa cum a fost formulată.

2. Cu privire la cheltuielile de judecată:

Potrivit art. 453 alin. (1) N.C.P.C., *partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată*. În prezenta cauză, reclamanții au solicitat cheltuieli de judecată.

Reclamanții au făcut dovada cheltuielilor ocazionate cu acest proces, respectiv 3.100 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru (100 lei) și onorariu expert (3.000 lei).

Având în vedere cele de mai sus, instanța urmează a admite capătul de cerere privind acordarea cheltuielilor de judecată și va obliga pe pârătul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR la plata sumei de 3.100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, către reclamanți.

PENTRU ACESTE MOTIVE IN NUMELE LEGH HOTĂRĂȘTE:

Admite cererea de chemare în judecată, formulată de reclamanții GODOROGEA DANIEL LUCIAN, CNP _____ și GODOROGEA MARIA DIANA, CNP _____ ambii cu

domiciliul în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj în contradictoriu cu părții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR**, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj.

Anulează în parte H.C.L. Cluj-Napoca nr. 493/2014 - aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea imobilului teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF nr. 276730 (nr. vechi CF 23870) Cluj-Napoca, nr. cadastral 276730 și 276730, în **UTR Liu**.

Obligă părătul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** să încadreze imobilul teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 115, jud. Cluj, înscris în CF nr. 276730 (nr. vechi CF 23870) Cluj-Napoca, nr. cadastral 276730 și 276730, în **UTR tip E (subzona S_Et**, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial), astfel încât să fie permise utilizări mixte imobilului proprietatea reclamanților (comercial servicii de interes public și birouri).

Obligă părătul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR** la plata sumei de 3.100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, către reclamanți.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei, azi, 05.08.2020.

PREȘEDINTE.
Adrian Popescu

GRĂFIER.
Anamaria Tișe

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA