

Nr. 54249/43 din 7.02.2022

33/7.03.2022

Fl

1-13 pag.

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Pop Aurelia Carolina, înregistrată sub nr. 54249, 54326, 54354 și 54694 din 27.01.2022

Prin Plângerea prealabilă formulată de Pop Aurelia Carolina se solicită modificarea sau anularea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului și a Regulamentului Local de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, respectiv efectuarea demersurilor necesare pentru modificarea, pentru parcelele identificate prin CF nr. 343386 și 343387 Cluj-Napoca, a încadrării funcționale UTR VP (zonă verde - păduri în intravilan) în UTR Liu (Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban) sau într-o unitate teritorială de referință care să permită construirea de locuințe familiale în condiții similare celor reglementate prin P.U.D. pentru case familiale P+P+M, zona Coasta Mare, aprobat prin Hotărârea nr. 197/2007. Se mai solicită, în subsidiar, modificarea sau anularea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 privind aprobarea Regulamentului Local de Urbanism în ceea ce privește interdicție de împrejmuire în zona de pădure - UTR VP.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul din zona Coasta Mare, înscris în CF nr. 343386 și 343387, cu suprafața de 72+928 mp., este încadrat prin PUG 2014 în UTR VP. Zona este formată din terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională UTR Vp.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/2014, terenul are destinația de pădure, cu rol de agrement. În această zonă sunt interzise orice fel de construcții.

Prin Planul Urbanistic General sunt protejate pădurile existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe aceste suprafețe. Urbanizarea extensivă a cadrului natural al municipiului, desfășurată după 1990, a afectat puternic suprafețele forestiere din proximitate, în primul rând pădurea Făget și culturile pomicole de pe cei doi versanți. Defrișările și operațiunile izolate și necorelate de urbanizare au dus la fragmentarea puternică a habitatelor naturale, multe dintre acestea făcând parte din rețeaua europeană de protecție Natura 2000. La acest efect perturbator au contribuit aportul semnificativ de trafic motorizat aferent dezvoltării rezidențiale recente precum și poluarea aferentă activităților de construire. Această evoluție recentă impune măsuri de protejare a pădurilor. Suprafețele împădurite aflate în intravilan fac parte din fondul forestier și sunt protejate suplimentar prin intermediul introducerii lor în zona funcțională a spațiilor verzi, având în vedere importanța lor pentru oraș ca factor ecologic.

Punctul de vedere al proiectantului PUG, reprezentat de șeful de proiect, exprimat în cazul unei plângeri prin care s-a solicitat același lucru (Rus Marius, înregistrată sub nr. 425111/3 din 16.11.2015, pentru o parcelă situată în aceeași UTR), este că:

„Solicitarea de a modifica Vp (păduri în intravilan) în ULid nu poate fi luată în considerare. Pădurile sunt protejate, nu pot fi defrișate.”

Iar pentru un caz similar (poziția 411 – Filipescu – din Centralizatorul răspunsurilor comunicat nouă de proiectant), avem următorul punct de vedere:

În RLU la UTR Vp - Zonă verde - Păduri în intravilan - la Utilizarea funcțională se specifică menținerea utilizării actuale de pășune sau fânaț. Pășunile și fânațele din interiorul pădurilor au fost evidențiate ca atare în concordanță cu Cadastrul Forestier, dar asupra lor s-a instituit același regim de protecție ca și pentru păduri. Conform Studiului

Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind "Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-napoca" și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu - Comisariatul Regional Cluj, prin RLU pădurile sunt menținute și protejate."

Considerăm că nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unor folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor și nu există nici o prevedere legală care să impună o asemenea abordare. Direcția Generală de Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin noul PUG. Considerăm că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ocupate în prezent de poieni, păduri sau fânațe.

Pentru parcelele situate în zona Coasta Mare a fost întocmită documentația P.U.D. pentru case familiale P+P+M, zona Coasta Mare, aprobat prin Hotărârea nr. 197/2007. Documentația PUD a fost valabilă 18 luni de la aprobarea PUG 2014 - până în iunie 2016.

În vechiul PUG terenul era încadrat în UTR V6 = păduri de agrement, astfel nu se poate considera că actuala încadrare sau actualele reglementări ar produce vreun prejudiciu solicitantului. Din fotografia aeriană se vede că și în prezent această zonă este împădurită.

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. 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.

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

Direcția Generală de Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin noul PUG. Considerăm că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ocupate în prezent de păduri, poieni sau fânațe.

#### Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, în ceea ce privește solicitarea de modificarea parțială a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014, în sensul schimbării încadrării funcționale din UTR Vp = zonă verde - păduri în intravilan într-o încadrare care să permită construirea de locuințe, pentru terenul identificate prin CF nr. 343386 și 343387 Cluj-Napoca, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile și menținerea reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar









**HOTĂRĂRE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
pentru case familiale P+E+M  
zona Coasta Mare - Colonia Făget

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. pentru case familiale  
P+E+M, zona Coasta Mare- Colonia Făget - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 24081/ 43/21.03.2007 al Direcției urbanism prin care se  
propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru case familiale P+E+M, zona  
Coasta Mare- Colonia Făget, beneficiari Mazilu Amedeo Gianini și asociații;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.  
4741/8330/21.02.2007, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."e", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a  
administrației publice locale, republicată.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru case familiale, P+E+M, zona  
Coasta Mare- Colonia Făget, beneficiari Mazilu Amedeo Gianini și asociații, prin care se  
reglementează construirea, regimul de înălțime, accesul, parcare/gararea auto, ocuparea  
terenului POTmax. = 20% pe ansamblul zonei studiate și CUTmax. = 0,6 ADC/mp, teren,  
precum și avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.  
4741/8330/21.02.2007.

**Art.2.** - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

Președinte de ședință,  
Prof. univ. dr. Vasile Florin Stănișian



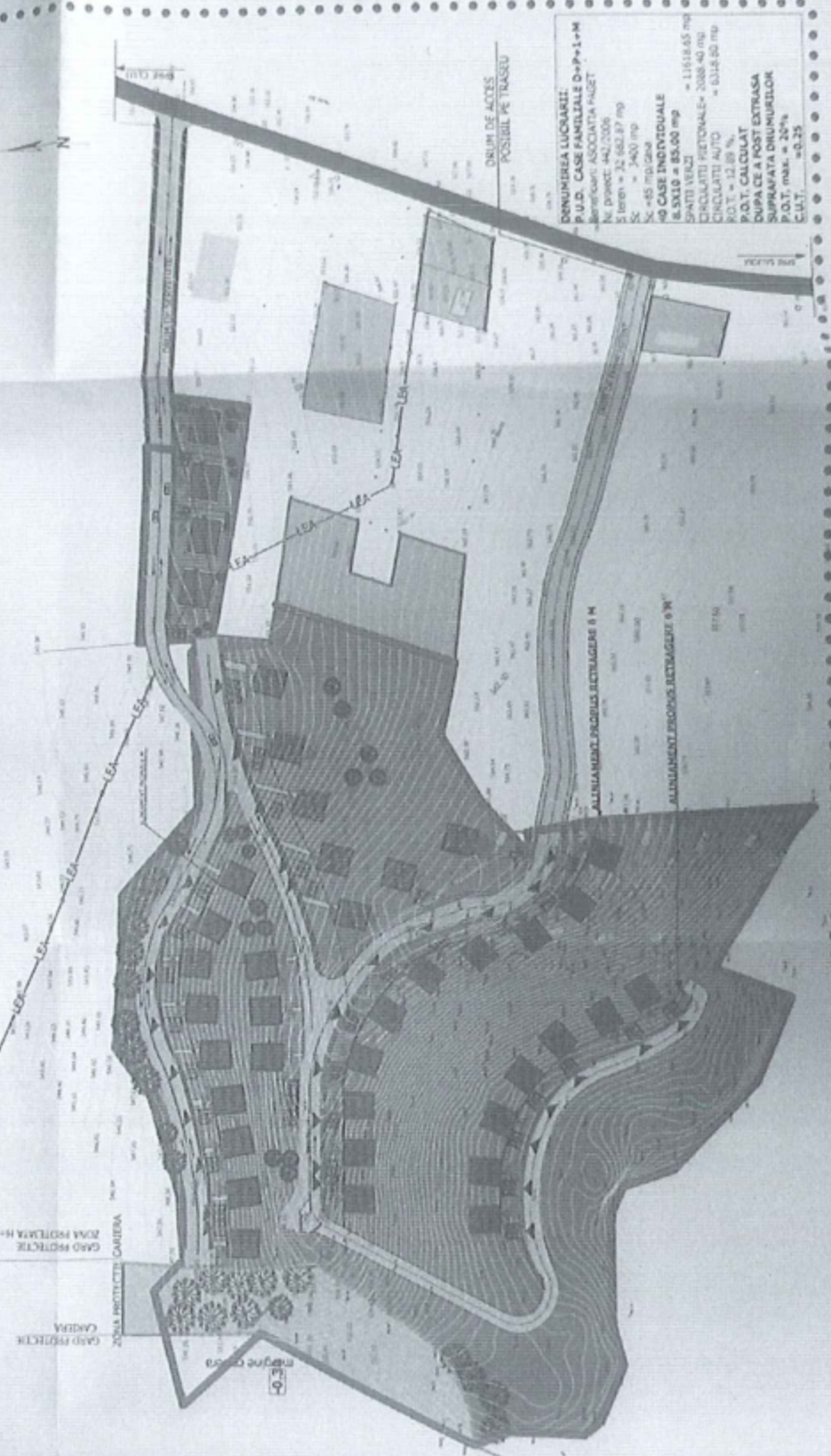
Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
dr. Aurora Tărmure

Nr. 197 din 3 aprilie 2007  
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)



540.0 542.5 545.0 547.5 550.0 552.5 555.0 557.5 560.0 562.5 565.0 567.5 570.0 572.5 575.0 577.5 580.0 582.5 585.0 587.5 590.0 592.5 595.0 597.5 600.0 602.5 605.0 607.5 610.0 612.5 615.0 617.5 620.0 622.5 625.0 627.5 630.0 632.5 635.0 637.5 640.0 642.5 645.0 647.5 650.0 652.5 655.0 657.5 660.0 662.5 665.0 667.5 670.0 672.5 675.0 677.5 680.0 682.5 685.0 687.5 690.0 692.5 695.0 697.5 700.0 702.5 705.0 707.5 710.0 712.5 715.0 717.5 720.0 722.5 725.0 727.5 730.0 732.5 735.0 737.5 740.0 742.5 745.0 747.5 750.0 752.5 755.0 757.5 760.0 762.5 765.0 767.5 770.0 772.5 775.0 777.5 780.0 782.5 785.0 787.5 790.0 792.5 795.0 797.5 800.0 802.5 805.0 807.5 810.0 812.5 815.0 817.5 820.0 822.5 825.0 827.5 830.0 832.5 835.0 837.5 840.0 842.5 845.0 847.5 850.0 852.5 855.0 857.5 860.0 862.5 865.0 867.5 870.0 872.5 875.0 877.5 880.0 882.5 885.0 887.5 890.0 892.5 895.0 897.5 900.0 902.5 905.0 907.5 910.0 912.5 915.0 917.5 920.0 922.5 925.0 927.5 930.0 932.5 935.0 937.5 940.0 942.5 945.0 947.5 950.0 952.5 955.0 957.5 960.0 962.5 965.0 967.5 970.0 972.5 975.0 977.5 980.0 982.5 985.0 987.5 990.0 992.5 995.0 997.5 1000.0

SECTIUNEA B-B SC. 1:500  
547.50 550.00 552.50 555.00 557.50 560.00 562.50 565.00 567.50 570.00 572.50 575.00 577.50 580.00 582.50 585.00 587.50 590.00 592.50 595.00 597.50 600.00 602.50 605.00 607.50 610.00 612.50 615.00 617.50 620.00 622.50 625.00 627.50 630.00 632.50 635.00 637.50 640.00 642.50 645.00 647.50 650.00 652.50 655.00 657.50 660.00 662.50 665.00 667.50 670.00 672.50 675.00 677.50 680.00 682.50 685.00 687.50 690.00 692.50 695.00 697.50 700.00 702.50 705.00 707.50 710.00 712.50 715.00 717.50 720.00 722.50 725.00 727.50 730.00 732.50 735.00 737.50 740.00 742.50 745.00 747.50 750.00 752.50 755.00 757.50 760.00 762.50 765.00 767.50 770.00 772.50 775.00 777.50 780.00 782.50 785.00 787.50 790.00 792.50 795.00 797.50 800.00 802.50 805.00 807.50 810.00 812.50 815.00 817.50 820.00 822.50 825.00 827.50 830.00 832.50 835.00 837.50 840.00 842.50 845.00 847.50 850.00 852.50 855.00 857.50 860.00 862.50 865.00 867.50 870.00 872.50 875.00 877.50 880.00 882.50 885.00 887.50 890.00 892.50 895.00 897.50 900.00 902.50 905.00 907.50 910.00 912.50 915.00 917.50 920.00 922.50 925.00 927.50 930.00 932.50 935.00 937.50 940.00 942.50 945.00 947.50 950.00 952.50 955.00 957.50 960.00 962.50 965.00 967.50 970.00 972.50 975.00 977.50 980.00 982.50 985.00 987.50 990.00 992.50 995.00 997.50 1000.0



1:1000  
1:1000  
1:1000  
1:1000

PROIECTANT  
VERIFICATOR  
AUTORIZAT

PROIECTANT  
VERIFICATOR  
AUTORIZAT

**DENUMIREA LUCRAREI:**  
P.U.D. CASE PAVILIALE D+P+1+M  
Bansicant ACCIDENTA PAGET

N. proiectant = 22.03.05  
S. teren = 22.03.07 mp  
S. = 48 mp/ha  
P.T. = 12.89 %

**CASE INDIVIDUALE**  
P.1 = 85.00 mp = 11618.65 mp  
P.2 = 85.00 mp = 11618.65 mp  
CIRCULATI AUTO = 2088.40 mp  
CIRCULATI AUTO = 6318.80 mp  
P.O.T. = 12.89 %  
DUPA CE A FOST EXTRASA  
SUPRANATA DRII MURILOR  
P.O.T. max. = 20 %  
C.I.U.T. = 0.25

ACCES AUTO  
ACCES CASA  
LOCURI DE PARCARE

DRUM AJUTETAN  
ZONA PLANTATA CU ARBORI

DRUM DE PANAMIT EXISTENT  
FIBRE DE JOASA TENSIUNE  
PROPRIETATI PRIVATE

CALDEA  
DRUM DE SERVITUTE  
ZONA VERDE-PASUNE

ZONA STUDIATA  
LIMITA DE PROPRIETATE  
CLADIRI EXISTENTE

ALINIAMENT PROIECTAT RETRAZUT DE 8 M  
ALINIAMENT PROIECTAT RETRAZUT DE 9 M

DRUM DE ACCES  
POSSIBIL PE TRASEU

P.A.L.B. - CASE  
FAMILIALE D+P+1+M

PLAN DE SITUATIE PROIECT SC. 1:1000



**Către:** Primarul Municipiului Cluj-Napoca  
Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca  
U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca

54249  
54326  
54354  
54694 / 27.01.2022

**Contact:** [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)

**Subiect:** Plângere prealabilă

Subsemnata, **Pop Aurelia Carolina**, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin C.I. seria \_\_\_\_\_ având CNP \_\_\_\_\_ reprezentată convențional prin **Horățiu Brisc – Cabinet de avocat**, cu sediul profesional ales în mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon 0744.475.971, e-mail [horatiu@brisc.ro](mailto:horatiu@brisc.ro), unde solicităm comunicarea tuturor actelor,

în art. 7 alin. (1) și (1<sup>A</sup>) din Legea nr. 554/2004, formulez prezenta

#### PLÂNGERE PREALABILĂ

**Prin care solicit:**

1. În principal, modificarea sau anularea parțială a H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 493/2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR=Vp (Zona verde – păduri în intravilan) a parcelei identificate prin CF nr. 343386 Cluj-Napoca și prin CF nr. 343387, ambele proprietate a subsemnatei;
2. În consecință, efectuarea de către Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca a demersurilor necesare, inclusiv emiterea unei hotărâri de consiliu local, prin care să se dispună încadrarea funcțională a acestor parcele conform H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 197/2007 privind aprobarea P.U.D. pentru case familiale P+E+M zona Coasta Mare-Colonia Făget;
  - În subsidiar, efectuarea de către Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca a demersurilor necesare, inclusiv emiterea unei hotărâri de consiliu local, prin care să se dispună încadrarea funcțională a acestor parcele în UTR\_Liu sau într-o unitate teritorială de referință din noul P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca care să permită construirea de locuințe familiale în condiții similare celor reglementate prin H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 197/2007;
3. În subsidiarul solicitării de la pct. 1 și 2, modificarea sau anularea parțială a H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 493/2014 din prisma prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism care prevăd interdicția de împrejmuire pentru UTR=Vp;
4. În toate cazurile, revocarea Certificatului de Urbanism nr. 100/19.01.2022 emis în scop de informare și emiterea unui nou Certificat de urbanism în scop de „construire împrejmuire în

sistem provizoriu și demontabil”, astfel cum am solicitat prin cererea înreg. sub nr. 12508 din 06.01.2022.

Având în vedere următoarele

## CONSIDERENTE

### I. CIRCUMSTANȚIERI PRIVIND STAREA DE FAPT

1. Subsemnata sunt proprietara imobilelor identificate prin CF nr. 343386 Cluj-Napoca, nr. cadastral 343386, în suprafață de 72 mp și a parcelei identificată prin CF nr. 343387, nr. cadastral 343387, în suprafață de 928 mp. Conform certificatului de urbanism nr. 100 din 19.01.2022, pacelele subsemnatei au destinația VP-păduri în intravilan, utilizările admise conform regulamentului de urbanism fiind exploatare în regim silvic sau exploatare specifică pădurilor cu rol de agrement. Conform art. 3 din regulamentul de urbanism aferent UTR\_Vp, sunt interzise orice fel de construcții permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S\_Vpa, reglementate la pct. 2. *Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.* Similar, la pct. 14 din RLU aferent UTR\_Vp se prevede că *nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.*
2. Deosebit de relevant este că parcelele subscrisei, împreună cu multe alte parcele învecinate și din zonă, ce conform noului PUG sunt cuprinse în UTR\_Vp, au făcut obiectul unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu, respectiv H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 197/2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru case familiale P+E+M zona Coasta Mare – Colonia Făget. Conform acestei documentații, pe parcela subsemnatei și pe cele învecinate, se puteau edifica case individuale, având drept indici urbanistici ocuparea terenului POTmax=20% pe ansamblul zonei studiate și CUTmax=0,6 ADC/mp. De altfel, pe parcelele reglementate prin documentația PUD aprobată prin H.C.L. M nr. 197/2007 au fost emise autorizații de construire, au fost edificate locuințe unifamiliale, acestea fiind recepționate și aflate în folosința beneficiarilor. Astfel, cu titlu exemplificativ, facem trimitere la parcela identificată prin CF nr. 313284 Cluj-Napoca, în privința căreia a fost emisă A.C. nr. 1889/20.10.2016 având ca scop „casă familială P+E, amenajări exterioare”, construcția fiind recepționată și înscrisă în CF nr. 313284-C1, De asemenea, în favoarea beneficiarului parcelei identificată prin CF nr. 314144 Cluj-Napoca a fost emisă inițial A.C. nr. 1291/2016 pentru locuința familială D+P+Er, amenajări exterioare, urmând ca ulterior să fie emisă A.C. nr. 1700 din 16.12.2020 prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru continuare lucrări fără modificarea soluției constructive autorizate cu A.C. nr. 1291/2016.
3. De asemenea, mai trebuie arătat că astăzi, conform noului PUG M. Cluj-Napoca, terenurile din zonă poziționate învecinat cu str. Făgetului și aflate în proximitatea parcelei subsemnatei, respectiv localizate la o distanță extrem de redusă de parcela în discuție, sunt încadrate în Uliu și chiar în Liu, fiind astfel permisă edificarea de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban/locuințe colective mici.
4. Raportat la aceste împrejurări, putem concluziona că încadrarea funcțională a parcelei subsemnatei în noul P.U.G. M. Cluj-Napoca s-a realizat fără a se ține cont de reglementarea urbanistică ce a făcut obiectul PUD pentru case familiale, P+E+M zona Coasta Mare-Colonia Făget. Reglementarea dreptului de folosință a parcelei subsemnatei conform încadrării funcționale din nou P.U.G. creează o ingerință



În dreptul de proprietate privată, dat fiind că s-a realizat cu depășirea dreptului de apreciere al autorității în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică a orașului, astfel cum voi dezvolta în continuare. Prin încadrarea parcelelor în categoria de folosință Vp, este limpede că valoarea acestor terenurilor scade exponențial față de valoarea înregistrată pe perioada de valabilitate a PUD pentru case familiale, P+E+M, zona Coasta Mare (03.04.2007 – data aprobării și intrării în vigoare a HCL nr. 197/2007 și până în data de 22.06.2016 – data intrării în vigoare a PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014), astăzi având o valoare absolut derizorie. Implicit, subsemnata nu mai pot dispune de atributul folosinței în modalitatea în care aveam dreptul pe o perioadă de aprox. 10 ani de zile și, mai mult, nu mai pot dispune de atributul dispoziției, cumpărătorii nefiind interesați de parcela subsemnatei și a celor din jur date fiind limitările de folosință impuse prin RLU aferent UTR\_Vp.

5. Raportat la aceste aspecte, subsemnata sunt nevoită să efectuez toate demersurile legale care se impun pentru protejarea dreptului de proprietate privată, inclusiv formularea prezentei, solicitându-vă astfel remedierea situației juridice prin care parcelele identificate cu nr. cad. 343386 și nr. cad 343387 au fost încadrate în zona pădurilor intravilane, cu restricții de folosire ce le fac lipsite de utilitate practică și valoare economică, deși anterior pe o durată de aproape 10 ani acestea erau construibile. Comportamentul autorității reprezintă, în realitate, reglementarea dreptului de folosință într-o manieră disproporționată față de interesul particular vătămat.

## II. CARACTERUL NELEGAL AL ÎNCADRĂRII PARCELELOR SUBSEMNATEI ÎN UTR = Vp

6. Încadrarea funcțională a parcelelor indicate conform noului PUG s-a realizat cu exces de putere în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, respectiv prin exercitarea dreptului de apreciere a autorității locale asupra dezvoltării urbanistice armonioase a orașului cu încălcarea dreptului de proprietate privată al subsemnatei, protejat de art. 44 din Constituție și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.
7. Potrivit art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, prin exces de putere se înțelege „*exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*”.
8. În acest sens, reiterez că anterior adoptării HCL 493/2014, parcelele subsemnatei erau reglementate printr-o documentația de urbanism, ce reprezintă act administrativ normativ, ce permitea edificarea de case familiale. În considerarea acestui aspect, aceeași autoritate publică locală, prin reglementarea anterioară celei în vigoare, a considerat oportun urbanistic, pentru o perioadă de aproape 10 ani, ca parcelele subsemnatei să fie construibile pentru casă familială, acest bun al subsemnatei dobândind astfel o anumită valoare patrimonială prin raportare la acest atribut.
9. Noțiunea de „bunuri” este consacrată prin raportare la jurisprudența CEDO. Un reclamant va pretinde existența unei încălcări a art. 1 din Protocolul nr. 1 în măsura în care hotărârile pe care le contestă se raportează la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. Noțiunea de „bunuri” poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valorile patrimoniale, inclusiv creanțele, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a beneficia efectiv de un drept de proprietate [J.A. Pye (Oxford) Ltd 83 și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 61; Maltzan și alții împotriva Germaniei (dec.) (MC), pct. 74 lit. c); Kopecký împotriva Slovaciei (MC), pct. 35 lit. c)]. O

„speranță” este „legitimă” când se întemeiază pe o dispoziție legislativă sau pe un act juridic referitor la interesul patrimonial în cauză (Saghinadze și alții împotriva Georgiei, pct. 103).

10. În aceste condiții, noțiunea de bun în sensul art. 1 Protocol 1 din Convenție este una complexă, incorporând și elementele ce țin de speranța legitimă de a beneficia de o anumită valoare patrimonială. În acest sens, protecția bunului reprezentat de parcelele subsemnatei se extinde inclusiv din prisma valorii patrimoniale a terenului apt de a fi autorizat pentru construirea de casă familială conform PUD aprobat prin HCL nr. 197/2007. Implicit, subsemnata avea speranța legitimă derivată dintr-un act administrativ normativ valabil aproape 10 ani că voi putea folosi parcela în scopul construirii unei case familiale sau că voi înstrăina terenul la o valoare determinată prin raportare la această caracteristică de construire.
11. Dreptul de proprietate beneficiază de protecția oferită prin Constituție și Convenția Europeană a Drepturilor Omului, ceea ce înseamnă și faptul că statele au inclusiv unele obligații negative, de a se abține să aducă atingere dreptului de proprietate al persoanelor. Aceste obligații negative vizează *privarea de proprietate și reglementarea dreptului de folosință într-o manieră ce determină o ingerință a dreptului*. În doctrină<sup>1</sup>, reglementarea folosinței dreptului de proprietate a fost definită ca *orice măsură legală a statului prin care unei persoane nu i se permite să-și utilizeze bunurile în maniera în care dorește, suferind astfel unele limitări*. În acest sens, în repetate rânduri, Curtea a constatat încălcări ale art. 1 Protocolului 1 din Convenție, inclusiv prin raportare la ingerința derivată din lipsa de proporționalitate între interesul public afirmat de autoritate pentru o anumită acțiune și interesul privat al proprietarului de a se bucura de un drept de proprietate complet și neafectat.
12. Raportat la toate acestea, procedura de încadrare funcțională în UTR=Vp se dovedește a fi arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilelor subsemnatei, încălcând în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Este adevărat că în situația dată afectarea dreptului de proprietate privată se manifestă exclusiv din prisma limitării și condiționării atributului folosinței. În aceste condiții, ingerința în dreptul de proprietate privată se impune a fi analizată din prisma dispozițiilor par. 2 a art. 1 Protocol 1 la Convenție potrivit cărora: *„Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.”*. Totuși, posibilitatea de a reglementa exercitarea dreptului de folosință în conformitate cu interesul general trebuie interpretată în lumina principiului consacrat de norma generală instituit de par. 1 teza I a art. 1 Protocol 1 la Convenție, potrivit căreia *„orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.”* Implicit, conformarea cu condițiile cuprinse în par. 2 implică parcurgerea testului legalității, scopului legitim și a proporționalității ingerinței<sup>2</sup>. Legalitatea presupune ca ingerința să fie prevăzută de o lege în sensul Convenției, iar legea trebuie să fie accesibilă, precisă și previzibilă. Suplimentar, ingerința trebuie să respecte raportul rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit.
13. În primul rând, reglementarea nu va putea parcurge testul legalității dat fiind că limitele UTR=Vp nu respectă caracteristicile unității teritoriale de referință conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr.

<sup>1</sup> *Idem*, p. 485.

<sup>2</sup> A se vedea ECHR, 29 noiembrie 1991, *Case of Pine Valley Developments LTD and Others v. Ireland*, par. 57-58.



350/2001. Zona nu se caracterizează prin omogenitate funcțională urbanistică dat fiind că parcelele ce astăzi sunt incluse în UTR\_VP sunt fie construite, fie aflate în curs de construire. Trebuie subliniat că întreaga încadrare a careului UTR=Vp în acea zonă nu respectă prevederile Legii nr. 350/2001. Astfel, nu este respectată definiția unității teritoriale de referință conform Anexei nr. 2 la lege. Unitate teritorială de referință (UTR) este 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 parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. În realitate, desenarea careului UTR=Vp în această manieră s-a realizat fără a ține cont de realitatea faptică, omițându-se aspectul că pe parcelele învecinate identificate prin CF nr. 313284-C1 și CF nr. 314144 s-a edificat o locuință unifamilială, respectiv s-a emis o autorizație de construire valabilă în acest scop, procesul de construire fiind în derulare, ambele parcele fiind astăzi încadrate tot în UTR=Vp.

14. În al doilea rând, ingerința în dreptul de proprietate privată nu respectă raportul rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit. La nivel teoretic, ingerința în discuție ar putea viza un scop legitim, respectiv o potențială conservare a pădurilor din intravilan și, implicit, a zonelor cu spațiu verde, aspect în privința căruia municipalitatea are o marjă largă de apreciere. Este incontestabil că existența unor suprafețe cât mai mari de terenuri ce ar avea funcțiuni specifice zonelor verzi este oportună pentru dezvoltarea armonioasă și sănătoasă a orașului și locuitorilor acestuia. Cu toate acestea, indiferent de legitimitatea scopului urmărit de municipalitate, ingerința trebuie să respecte standardul de proporționalitate corespondent echilibrului ce trebuie să existe între interesul public și cel privat.
15. Astfel, interesul public de menținere și extindere a zonelor verzi este unul ridicat, dar atingerea acestui interes se va realiza într-o manieră nesemnificativ de redusă ca urmare a includerii suprafeței totale de teren de 32.682,87 mp în UTR\_Vp, ce făcea obiectul PUD aprobat prin HCL nr. 197/2007, și cu atât mai puțin a celor aprox. 1000 mp ce reprezintă suprafața parcelelor în discuție. Astfel, trebuie subliniat că raportat la suprafețele totale de păduri intravilane și spații verzi de care beneficiază orașul, această suprafață este nesemnificativă. În acest sens, se va putea observa că zona de păduri se întinde semnificativ în zona opusă str. Făgetului. În plus, mai trebuie arătat că printr-o analiză la fața locului se poate observa că valoarea pretensei păduri este redusă, densitatea arborilor fiind mult inferioară unei păduri normale. Mai mult, s-ar impune inclusiv o analiză a specificului documentației aprobate prin HCL nr. 197/2007. Prin aceasta, au fost reglementați coeficienți de construire extrem de reduși și obligația de menținere a unei suprafețe de spații verzi de 11.618, 65 mp, precum și de menținere a zonelor plantate cu arbori. Implicit, interesul public de menținere a arborilor și a spațiilor verzi putea fi atins inclusiv prin menținerea posibilității de construire conform PUD aprobat prin HCL nr. 197/2007, dat fiind că exista o obligația de păstrare a fondului de arbori și de implementare a unei zone verzi pe o suprafață semnificativă a zonei studiate prin PUD.
16. Pe de altă parte, vătămarea proprietarilor de parcele în zona încadrată funcțional Vp este gravă și perpetuă. Toate parcelele, și inclusiv cele ale subsemnatei, pe care anterior se puteau edifica 40 de case familiale individuale, și-au redus valoarea economică radical, de cel puțin 10 ori. Astăzi, circulația acestora în circuitul civil este cvasi-suspendată, nefiind persoane interesate să achiziționeze teren

intravilan pentru exploatare în regim silvic, dar aflat la sub 200 m de str. Făget, adiacent căreia există parcele extins construibile (a se vedea documentația PUZ zona str. Făgetului propusă de beneficiarul Bochiș Lucian). Gravitatea vătămării derivă și din împrejurarea că un teren precum cel în discuție reprezintă, cel puțin pentru subsemnata, o pondere semnificativă din averea personală totală pe care o dețin. Astfel, spre deosebire de eventualul avantaj nesemnificativ pe care l-ar aduce municipalitatea interesului public prin introducerea terenurilor în UTR\_VP, această modificare radicală a regulilor de folosință determină o afectare directă și profundă a patrimoniului global al subsemnatei. Implicit, punând în balanță interesele relevante situației, se va putea concluziona cu ușurință caracterul profund disproportionat al ingerinței. Cu siguranță existau multiple alte pârghii de atingere a interesului public urbanistic urmărit ce nu implicau o ingerință atât de gravă în drepturile și interesele particularilor.

17. Această ingerință este cu atât mai dificil de înțeles în condițiile în care este cunoscută nevoia acută de extindere a zonelor construibile în orașul Cluj-Napoca, raportat la creșterea populației și dezvoltarea orașului. Astfel, chiar noul PUG al M. Cluj-Napoca are drept deziderat posibilitatea de construire în zone cât mai apropiate de partea centrală a orașului, nefiind dorită și nici oportună construirea în zonele limitrofe, ce presupun o amprentă de poluare mai ridicată atât pentru procesul de construire (extinderea dificilă a rețelei de utilități, etc.) dar și în procesul de exploatare (o poluare mai ridicată determinată de distanțe mai lungi spre zonele centrale de interes).
18. În fine, limitările de folosință impuse de regulile de urbanism aferente UTR=Vp referitoare inclusiv la interdicția de împrejmuire reprezintă, în mod similar, o reglementare nejustificată a dreptului de folosință a proprietății private, lipsind orice rațiune legală sau de altă natură care să facă oportună această interdicție de împrejmuire. De altfel, această reglementare contravine în mod direct prev. art. 561 Cod civil conform căreia *Orice proprietar poate să își îngădească proprietatea, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate.*, dreptul de îngădire fiind o componentă a atributului folosinței ce intră în compunerea dreptului de proprietate privată.

În anexă:

- Împuternicire avocațială.

Cu considerație,  
**Pop Aurelia Carolina,**  
Prin avocat **Brisic Horațiu**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Brisc', written over a light blue horizontal line.





Forma de exercitare a profesiei  
BRISC HORAȚIU – CABINET DE AVOCAT

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ  
Nr. 105011

Domnul avocat **BRISC HORAȚIU**, cu sediul profesional în str. Dorobanților nr. 14-16, clădirea Cluj City Center, intrarea principală, etaj 2, camera 210, telefon 0744.475.971, e-mail horatiu@brisc.ro se împuternicește de către clientul Pop Aurelia Carolina, să exercite următoarele activități – asistență juridică constând în formularea unei plângeri prealabile având ca obiect:

1. În principal, modificarea sau anularea parțială a H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 493/2014 prin care s-a aprobat documentația Actualizare Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în ceea ce privește încadrarea funcțională în UTR=Vp (Zona verde – păduri în intravilan) a parcelei identificate prin CF nr. 343386 Cluj-Napoca și prin CF nr. 343387, ambele proprietate a subsemnatei;
2. În consecință, efectuarea de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca a demersurilor necesare, inclusiv emiterea unei hotărâri de consiliu local, prin care să se dispună încadrarea funcțională a acestor parcele conform H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 197/2007 privind aprobarea P.U.D. pentru case familiale P+E+M zona Coasta Mare-Colonia Făget;

În subsidiar, efectuarea de către Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca a demersurilor necesare, inclusiv emiterea unei hotărâri de consiliu local, prin care să se dispună încadrarea funcțională a acestor parcele în UTR\_Liu sau într-o unitate teritorială de referință din noul P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca care să permită construirea de locuințe familiale în condiții similare celor reglementate prin H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 197/2007;

3. În subsidiarul solicitării de la pct. 1 și 2, modificarea sau anularea parțială a H.C.L. M. Cluj-Napoca nr. 493/2014 din prisma prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism care prevăd interdicția de împrejmuire pentru UTR=Vp;
4. În toate cazurile, revocarea Certificatului de Urbanism nr. 100/19.01.2022 emis în scop de informare și emiterea unui nou Certificat de urbanism în scop de „construire împrejmuire în sistem provizoriu și demontabil”, astfel cum am solicitat prin cererea înreg. sub nr. 12508 din 06.01.2022.

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața Primarului Municipiului Cluj-Napoca, Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca

Data 26.01.2022

CLIENT/REPREZENTANT, \*  
.....  
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de  
asistență juridică în baza căruia s-a eliberat  
împuternicirea  
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI \*\*  
prin avocat,  
.....



\*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

\*\*Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.