

Nr. 314584/43 din 23.02.2022

1-8P.

39/7.03.2022

EM

## INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Suciu Vasile, Suciu Sergiu-Vinicius și Suciu Daniela-Ludovica, înregistrată sub nr. 314584 din 14.02.2022

Prin Plângerea prealabilă formulată de Suciu Vasile ș.a. se solicită revocarea parțială a H.C.L. nr. 493/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului, în sensul modificării regimului urbanistic al parcelelor identificate prin nr. cad. 269697 și 269696, din UTR VP (zonă verde - păduri în intravilan) în UTR 25 cf. PUZ Făget, 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.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul din zona Făget, cu nr. cad. 269697 și 269696, este încadrat prin PUG 2014 în UTR VP. Zona este formată din terenuri împădurite și poieni 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. Documentația PUZ Făget, aprobată prin Hotărârea nr. 226/1999, așa cum a fost completată prin Hotărârea nr. 420/2004 privind aprobarea introducerii în intravilan a zonei UTR 25 (La Surpătura) și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, la 18 luni de la aprobarea PUG 2014.

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 similare (Rus Marius, înregistrată sub nr. 425111/3 din 16.11.2015), 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.

În vechiul PUG terenul era încadrat în extravilan, astfel nu se poate considera că actuala încadrare sau actualele reglementări ar produce vreun prejudiciu solicitantului. Din fotografia aeriană se vede că în prezent această zonă este acoperită cu vegetație spontană.

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 nr. cad. 269697 și 269696, 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



PUG 1999





PUG 2014

13  
1/1a,  
Uniunea Națională a Barourilor din România

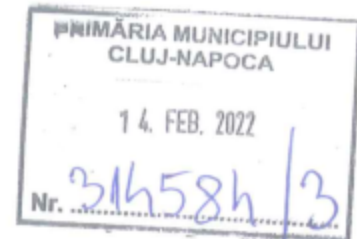
Baroul Cluj

Cabinet avocat Balosu Razvan

Cluj-Napoca, str. Ploiesti, nr.9, ap.18

Către

43-imp  
15.02.2022  
CL + 305 → mups  
c.p.  
CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA



Petenții:

- SUCIU VASILE**, avînd CNP \_\_\_\_\_ domiciliat în mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj,
- SUCIU SERGIU-VINICIUS**, domiciliat în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj,  
avînd cod numeric personal \_\_\_\_\_ și soția **SUCIU DANIELA-LUDOVICA**, avînd cod  
numeric personal \_\_\_\_\_

cu adresa de corespondenta în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj,

vă adresăm următoarea

### PLÎNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca, în sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, identificate cu nr. cad. 269697 și nr. cad. 269696 din UTR- Vp în UTR 25 cf. PUZ Făget sau în UTR Liu sau în orice alt UTR echivalent care permite construirea de imobile

### MOTIVE

#### Stare de fapt:

1. Subsemnații deținem calitatea de proprietari ai următoarelor imobile:

- teren situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj, Str. Colonia Făget F.N., înscris în C.F. nr. C.F.269697, nr. cad. 269697, teren în suprafață de 8693 mp., **avînd categoria de folosință "arabil"**

- teren situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj, Str. Colonia Făget F.N., înscris în C.F. nr. C.F. 269696, nr. cad. 269696 teren în suprafață de 6890 mp., **având categoria de folosință "altele"**

2. Imobilele teren, proprietatea noastră se află localizate, într-o zonă deja constituită urbanistic și edilitar, fiind situate în imediata vecinătate a unor construcții, cu destinația de case de vacanță și case de locuit și fiind deservite de un drum de servitute și rețea furnizare a apei și energiei electrice, ce deservesc în comun atât imobilele proprietatea noastră, cât și imobilele construcții învecinate.

Conform vechiului PUG al mun. Cluj-Napoca, imobilele proprietatea noastră se află situate în UTR -25 cf. PUZ Făget, zonă ce permite edificarea de construcții cu caracter turistic ( cabane, restaurante, etc), cu regimul tehnic, POT - max. 20%, CUT - 0,6, regim înălțime - P+E+M.

3. Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea noastră, acestea fiind incluse într-o zonă cu UTR - Vp - reprezentând Zonă verde, păduri în intravilan.

Conform regulamentului aferent noului PUG, regimul tehnic al imobilelor noastre, este acela de interdicție de construire, POT - 0%, CUT - 0%.

#### Stare de drept

1. Apreciem că includerea imobilelor proprietatea noastră, în zona de UTR - Vp, constituie un abuz, o încălcare a dreptului nostru de proprietate și are la bază o analiză eronată a situației acestor imobile.

**1.a. Categoria de folosință a imobilelor noastre NU a fost niciodată aceea de Pădure.**

Acest lucru se poate constata, din cuprinsul extraselor CF, anexate prezentei cereri, unde la rubrica categoria de folosință, se menționează în mod clar, ca aceste terenuri sunt încadrate în categoria arabil, neproductiv sau altele.

Nu este posibil, ca după 12 ani de la momentul dobândirii dreptului de proprietate, asupra acestor imobile, în mod artificial, printr-o documentație urbanistică, să fie schimbat regimul de folosire a acestor imobile, care au fost achiziționate, ca fiind terenuri arabile și nimic altceva.

Subsemnații am investit resurse importante în achiziționarea acestor imobile, al căror regim urbanistic de la data achiziționării, permitea edificarea de construcții.

De asemenea, dezvoltarea ulterioară a zonei, în care se află aceste imobile, a fost una care se îndreaptă spre o zonă urbanizată și nicidecum către destinația, care se dorește a fi pe viitor impusă prin noul PUG al municipiului.

**1.b. Prin documentatia PUG, nu ne poate fi lipsit de continut dreptul de proprietate**

Prevederile Articolului 1 ale Protocolului 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului sunt încălcate în mod evident de către autoritățile publice locale, care hotărăsc chestiuni ce țin de "dezvoltarea" urbană a orașelor, în detrimentul drepturilor private ale cetățenilor. Planurile autorităților centrale și locale, fie că sunt sau nu adoptate prin acte administrative, nu pot fi invocate pentru a bloca exercitarea de către proprietari a atributelor proprietății.

Apreciem că subsemnații ne aflăm în prezența unui fenomen de *expropriere de fapt* practicat de experții urbanisti din mai toate localitățile României, fenomen prin care se anulează proprietatea privată fără a se achita o **dreaptă și prealabilă despăgubire**, astfel cum prevede articolul 1 Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Subsemnații avem dreptul de a ne bucura de toate atributele dreptului de proprietate asupra imobilelor proprietatea noastră, inclusiv asupra aceleia de dispoziție materială, prin edificarea de construcții asupra acestora.

**1.c. Autoritatea publică locală nu poate crea zone verzi de agrement, cu destinație publică, pe suprafața unor imobile proprietate privată**

Constituția României, stabilește extrem de clar în art. 44 alin. (3) că „*Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.*”

În cazul de față, observăm, că proprietatea noastră, are din perspectiva autorității publice locale, o singură destinație sau utilizare posibilă și anume ” pădure cu rol de agrement”, evident destinație sau utilizare ce a fost stabilită avându-se în vedere un interes public, ” superior” celui privat al subsemnaților, fără însă ca pentru acest lucru, subsemnații să ne fi dat acordul sau să fi primit în prealabil o justă și echitabilă despăgubire.

**În concluzie,**

**vă solicităm să revocați parțial HCL nr.493/2014, și să dispuneți modificarea PUG mun. Cluj-Napoca, în sensul păstrării pentru imobilele proprietatea mea a regimului tehnic și urbanistic anterior.**

SUCIU VASILE

SUCIU SERGIU VINICIUS  
SUCIU DANIELA LUDOVICA

prin av. Razvan Balosu





**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**

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

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

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**

Nr. 15

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către  
clientul..... SUCIU VASILE și SUCIU SERGIU VIHIBUS.....  
în baza contractului de asistență juridică nr. 15..... din 2021..... să  
exercite următoarele activități:

- redactare și înregistrare plângerii prealabile

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

Consiliul Local al Mun. Cluj - Napoca

Data .....

Client/ Reprezentant  
.....

Atest identitatea părților,  
conținutul și data contractului  
de asistență juridică în baza căruia  
s-a eliberat împuternicirea  
**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**  
prin avocat titular,