

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

Aprobat:  
Primar  
Emil Boc

Nr. 339274/43 din 4.04.2022

53/4.05.2022

A-10 pag.



## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Fărăgău Diana Emilia, înregistrată sub nr. 339274/3 din 24.02.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus, Fărăgău Diana Emilia solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește imobilul pe care-l deține în str. Morarilor nr. 10, înscris în CF nr. 255320 cu nr. cad. 255320 și 255320-C1 și în CF nr. 255182 cu nr. cad. 21023, în sensul reîncadrării urbanistice a acestuia din UTR ULiu/PUZ în UTR Liu cf. PUZ 2014 sau UTR L4a cf. PUZ (pentru locuințe și deschidere acces nou, str. Fabricii de cărămidă - beneficiari: Pop Aurel și asociații) aprobat prin HCL nr. 442/2004.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul din str. Morarilor nr. 10, înscris în CF nr. 255320 cu nr. cad. 255320 și 255320-C1 și în CF nr. 255182 cu nr. cad. 21023, este încadrat prin PUG 2014 în UTR ULiu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, pentru că zona nu este urbanizată. În această zonă, multe terenuri sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULiu - zonă de urbanizare, locuințe individuale pe parcelar de tip urban.

În vechiul PUG zona în care se află terenul era încadrată în UTR V8 = păduri și fâșii plantate de protecție sanitară pentru că în acea zonă era propusă amenajarea unui cimitir - G2.

Apoi, prin PUZ pentru locuințe și deschidere acces nou, str. Fabricii de cărămidă - beneficiari: Pop Aurel și asociații, aprobat prin HCL nr. 442/2004 a fost reglementată încadrarea funcțională (locuințe), parcelarea, accesele auto și pietonal, ocuparea terenului, alinierea, regimul de înălțime și traseele pentru utilități pentru o zonă situată între str. Fabricii de cărămidă și str. Morarilor. În baza acestui PUZ au fost construite trei locuințe. Dar terenul deținut de d-na Fărăgău, înscris în CF nr. 255320 cu nr. cad. 255320 și în CF nr. 255182 cu nr. cad. 21023 nu era inclus în acest studiu. Locuința solicitantei a fost autorizată după aprobarea, prin HCL nr. 659/2007 a documentației PUZ str. Morarilor pentru locuințe, beneficiar: Mureșan Alexandru și asociații, aprobată ca extindere a reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 442/2004, documentație prin care încadrarea funcțională UTR V8 a fost schimbată în UTR L3a.

Aceste documentații și-au încetat valabilitatea după aprobarea PUG 2014 iar zona a rămas doar în mică măsură urbanizată. În zona în care se află locuința solicitantei strada Morarilor are o lățime de aproximativ 5 metri, care nu permite circulația în două sensuri și nu există trotuare.

Referitor la plângeri prealabile prin care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale din UTR ULiu în UTR Liu, (fără întocmirea unei documentații P.U.Z.), proiectantul, reprezentat de șeful de proiect, ne-a comunicat următorul punct de vedere:

*„UTR ULiu trebuie menținut datorită faptului că zona nu e constituită urbanistic - tramă stradală, parcelar de tip urban, obiective de interes public etc.” (plângerea prealabilă nr. 1156965/2015 - Elecheș Rareș)*

*„Nu, procedura de urbanizare e necesară pentru structurarea zonei.” (plângerea prealabilă nr. 443033/2016 - Cota Sergiu).*

*și „Zona e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, circulații, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului (plângerea prealabilă nr. 158865/2015 - Pop Septimiu).*

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. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Concluzie:

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 reîncadrării urbanistice a terenului din str. Morarilor nr. 10, înscris în CF nr. 255320 cu nr. cad. 255320 și 255320-C1 și în CF nr. 255182 cu nr. cad. 21023 din UTR ULiu/PUZ în UTR Liu cf. PUZ 2014 sau UTR L4a cf. PUZ pentru locuințe și deschidere acces nou, str. Fabricii de cărămidă - beneficiari: Pop Aurel și asociații, aprobat prin HCL nr. 442/2004, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile și menținerea încadrării urbanistice stabilite prin P.U.G. 2014.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar



Bedi'ga



Uniunea Națională a Barourilor din România

Cabinet avocat Balosu Razvan

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

Tel. /Fax: 0040 -745-326869

avocatbalosurazvan@gmail.com

Către

43 → in/la C.P.  
305 (mope C.P.)  
25-02-2022

**CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA**

Subsemnata petentă **FARAGAU DIANA EMILIA**, domiciliata in Cluj-Napoca, str. jud. Cluj, CNP \_\_\_\_\_, cu adresa de corespondență aleasă la Cabinet avocat Bălosu Răzvan, situat în Cluj-Napoca, Str. ploiesti. nr.9, ap.18, jud. Cluj, vă adresez următoarea

**PLÂNGERE PREALABILĂ**

prin care vă solicit:

- revocarea partială a **HCL nr.493/22.12.2014** în ceea ce privesc imobilele proprietatea mea înscrise în CF nr. 255320 Cluj-Napoca, nr.cad. 255320 si 255320-C1 si in CF 255182 Cluj-Napoca, nr. cad.21023, situate în intravilanul mun.Cluj-Napoca, str.Morarilor, nr.10, jud. Cluj, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR Uliu/PUZ în UTR Liu cf PUG 2014 sau UTR L4a cf PUZ aprobat cu HCL 442/2004

**MOTIVE**

**Stare de fapt:**

Subsemnata dețin calitatea de proprietar al imobilelor teren si constructii înscrise CF nr. 255320 Cluj-Napoca, nr.cad. **255320** si 255320-C1 si in CF 255182 Cluj-Napoca, nr. **cad.21023**, situate în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Morarilor, nr.10, jud. Cluj.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămarea subsemnatei în calitatea mea de proprietar al imobilelor descrise anterior, de adoptarea HCL 493/2014 atacată.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilelor proprietatea mea, acesta fiind incluse într-o zonă cu **UTR - Uliu - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu functiune rezidentială, pentru care se impune in mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.**

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

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

Etapele procedurii implică:

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

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

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

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cota fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

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

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

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

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

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

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

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

În acest sens, arăt că am cunoștință că s-au emis în zona imobilului meu:

- AC nr. 1754/14.11.2018 eliberată în favoarea SC HAPPY EDENPET SRL, MIHĂILESCU COSTINEL, SC C.I.T. CONSTRUCT SRL și CALCIO SPORT SRL, a avut ca obiect prelungire conductă de apă și canalizare menajeră pentru imobilele înscrise în CF nr. 318153, nr. cad.318153; CF nr. 318154, nr. cad. 318154; CF nr. 320115, nr. cad. 320115; CF nr. 320116, nr.cad. 320116; CF nr. 284050, nr.cad. 284050; CF nr. 284023, nr.cad. 284023;

- AC nr.501/08.04.2020 autorizează executarea lucrărilor de construcții constând în „*LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ cu regimul de înălțime P*” pentru imobilul înscris în CF nr.328486, nr.cad.328486, aparținând doamnei Dragan Anisoara Emilia .

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

Eroarea regasita in documentatia PUG, in ceea ce privește imobilul meu, este evidenta si daca lecturam conditiile stabilite pentru UTR - Uliu, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față si raportat la configuratia zonei sunt imposibil de indeplinit. Este evident din acest punct de vedere că proprietățile învecinate mie, pe suprafața cărora au fost executate imobile in baza PUZ, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În plus, aduc la cunoștință faptul că prin încadrarea în UTR Uliu s-ar impune ca anterior obținerii unei autorizații de construire, subsemnatul să elaborez și să finantez PUZ

pentru întregul UTR conform art. 47 din Legea nr. 350/2001, care prevede „ Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

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

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

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

1.2. Aceasta încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism ( definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar) și nici realitatea urbanistică existentă al imobilului proprietatea mea. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciez că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilul meu duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligație în sarcina autorităților locale, fiindu-mi în acest mod afectat dreptul de proprietate.

**Pentru toate aceste motive, vă solicit să revocați partial HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește imobilul proprietatea mea în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor mele din UTR Uliu/PUZ, în UTR Liu cf PUG 2014 sau UTR L4a cf PUZ aprobat cu HCL 442/2004.**

**FARAGAU DIANA EMILIA**

**prin av. RAZVAN BALOSU**



**RiM / PUZ**

Hmax.=28m

Hmax.=12m

**ULiu / PUZ**

Hmax

**PUG 2014**

**VPr**

HC 208/2020

**S\_UVa**

**Lip**

**ve**

**U**

str. Căminii de Caramizi

str. Scolii

str. Scolii

str. Morariilor

str. Tribunal Andreica

str. Tribunal Andreica









