

A-34 prog.

54/4.05.2022



I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
MATIȘ IOAN CRISTIAN ȘI MATIȘ AURORA OANA
înregistrată sub nr. 313157 din 14.02.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 432704 din 06.04.2022 formulată de Matîș Ioan Cristian și Matîș Aurora Oana solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca și modificarea încadrării funcționale pentru parcela identificată cu nr.cadastral 290395 în suprafață de 440 mp, situată în zona străzii Șimleului f.n din UTR= ULi/c într-o unitate funcțională care să permită construirea fără elaborarea unui P.U.Z

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 151/2019 - punctul 7, art.I, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării.”

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 amplasamentul era situat în **extravilanul municipiului Cluj-Napoca.**

Intrarea imobilului în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, s-a făcut odată cu aprobarea PUG prin HCL nr.493/22.12.2014. Parcela identificată cu nr.cadastral 290395 este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având încadrarea funcțională ULi/c - zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plangerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

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. Mai mult afirmația din plângerea prealabilă că „zona era încă dinainte de noul P.U.G suficient de urbanizată, existând case drumuri și utilități nefiind vorba de pășuni” o considerăm total eronată cu atât mai mult că pe vechiul P.U.G teritoriul era situat în *extravilan unde construirea de case era interzisă, nu exista o structură parcelară, zona nu dispunea de infrastructură sau dotări.*

În concluzie nu se poate pune problema diminuării valorii acestui teren, regimul terenului nefiind modificat prin noile reglementări în defavoarea beneficiarei, din contră, prin introducerea în intravilanul municipiului există posibilitatea elaborării unor studii de urbanism (P.U.Z în acest caz) care să permită construirea de locuințe.

În conformitate cu art.47 alin (2) din Legea 350/2001 actualizată planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora. Potrivit art.47 alin (3) lit.f) și

h) din Legea 350/2001 elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie și în cazul: infrastructurii de transport; altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Reținând prevederile legale menționate mai sus coroborat cu faptul că în această zonă nu există o *rețea stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările*, 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. *Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare.*

Mentionăm că urbanizarea implică înființarea structurii urbane - parcelar, infrastructură urbană (tramă stradală, rețele, spații verzi și alte obiective de utilitate publică).

Sistemului de spații publice - *trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc.* pot fi complet reglementate doar prin P.U.Z. ca parte a procedurii de urbanizare.

Condițiile de urbanizare impuse de noul regulament „nu interzic orice drept de autorizare de clădiri noi și dreptul proprietarilor de a beneficia de fructele proprietăților lor” acestea având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materie de urbanism, conduce la o dezvoltare complexă, strategii a localității urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu viziunea actuală.

Menționăm că pe acest amplasament beneficiarul a edificat deja o casă cu regim de înălțime D+P+M fără a deține autorizație de construire pentru care s-a încheiat procesul verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 0070905/23.11.2016, anulat în parte prin Decizia Civilă nr.1638/2018 pronunțată în dosarul nr. 25635/211/2016 în ceea ce privește termenul de intrare în legalitate. Termenul menționat prin Decizia civilă menționată mai sus, acesta se prelungește cu 6 luni de la data comunicării, termen de altfel depășit; încadrarea într-o zonă care să permită construire directă fiind de fapt o încercare mascată de intrare în legalitate.

Conform art. 31¹ alin (1) și alin (2) din Legea 350/2001 „Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei”.

În ceea ce privește afirmația că „obligativitatea elaborării P.U.Z. din prisma art.47 din Legea nr.350/2001 este nelegală întrucât P.U.Z. nu poate fi obligatorie câtă vreme prin P.U.G și R.L.U sunt trasate condițiile autorizării” menționăm faptul că chiar caracteristicile parcelei (parcela nu are front la stradă sau acces reglementat dintr-o circulație publică), coroborat cu reglementările urbanistice ale zonei și prevederile art.47 alin.(3) și art. 31¹ alin (1) și alin (2) din Legea 350/2001 impun elaborarea unui P.U.Z pentru această zonă.

În ceea ce privește susținerea din cuprinsul Plângerii prealabile privind faptul că procedura de urbanizare este condiționată de „restrângerea” proprietăților cu circa 30-35% și că încalcă prevederile art.44 alin (3) din Constituție vă comunicăm că procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anume destinație urbanistică care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

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.

Conform dispozițiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât *caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare* și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamanților, 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 doar la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcela înscrisă în C:F. nr.290395 identificată cu nr.cad.290395 proprietatea solicitantei Mățiș Ioan Cristian și Mățiș Aurora Oana .

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Cristina Bartha
1 exemplar

A

ULi/c Hmax.=12m

ULi/c / PUZ
Hmax.=12m



Lc Hmax.=24m

UM3
Hmax.=35m



ED
Electrica
Hmax.=25m

VP

ULi/c S_UVa
Hmax.=12m



S_Ei_Unimet

ULi/c / PUZ
Hmax.=12m

S_Uis

UEmm / PUZ
Hmax.=28m



UEc
Hmax.=25m

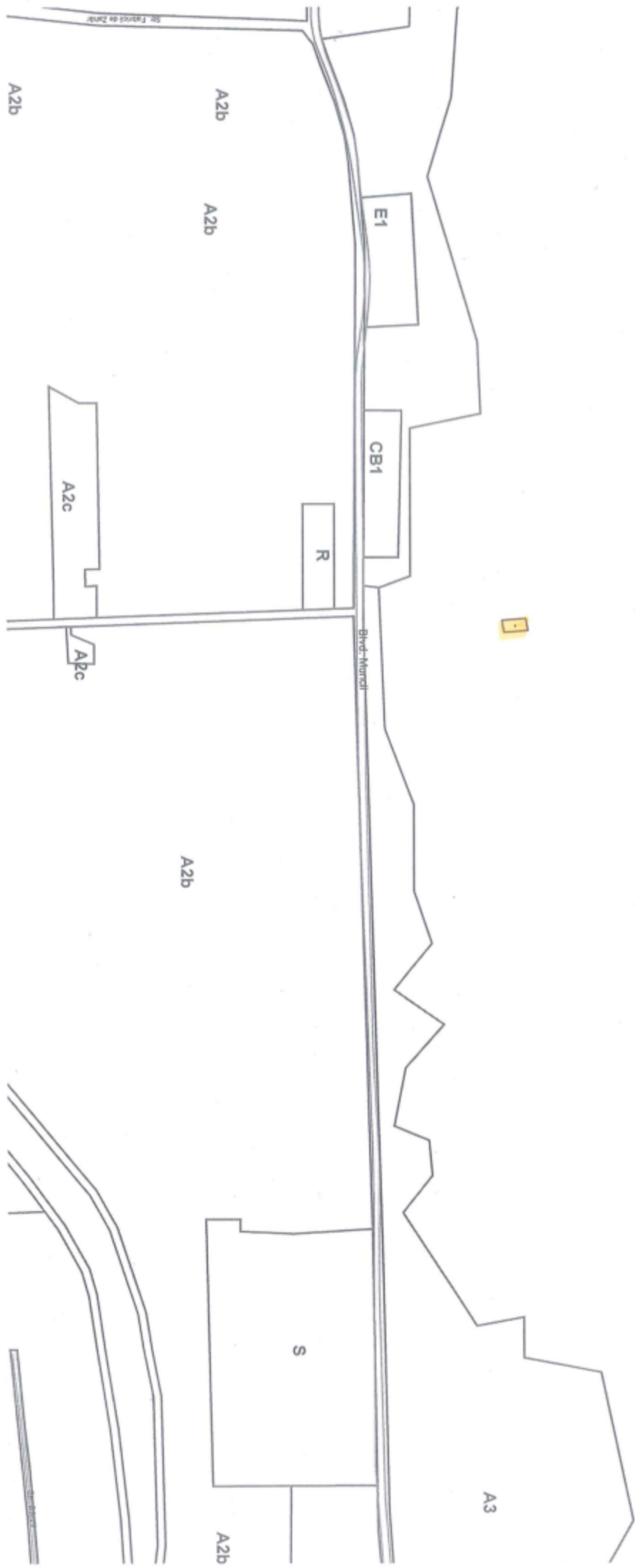
IS_A
Hmax.=28m

UEm
Hmax.=

UI
Hmax.

UI
Hma





SOMLEA ASOCIATII

IN ASSOCIATION WITH TUCA STANCA & ASSOCIATI

CĂTRE: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



REF. LA: Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014
Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 437/03.12.2014

Subsemnații, MATIȘ IOAN CRISTIAN, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj, având CNP : și MATIȘ AURORA OANA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj, având CNP :

ambii cu domiciliul procesual ales la Societatea Civilă Profesională de Avocați „Șomlea și Asociații”, din Cluj-Napoca, str. Milton Lehrer, nr. 22, et. 2, jud. Cluj, nr. fax. 0364 116905, e-mail: adrian.manole@tuca.ro, radu.somlea@tuca.ro, adrese la care vă solicităm să dispuneți comunicarea tuturor actelor de procedură, (persoană însărcinată cu primirea actelor de procedură: Andrea Fancsali), reprezentată de Societatea Civilă Profesională de Avocați „Șomlea și Asociații”, prin av. Adrian Manole

în temeiul art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care solicităm să dispuneți revocarea parțială a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 437/2014, cu privire la parcela de teren în suprafață de 440 mp înscrisă în Cartea Funciară nr. 290395 a Mun. Cluj-Napoca, nr. cadastral 290395, situată din punct de vedere administrativ în Mun. Cluj-Napoca, str. Șimleului, nr. FN, după cum urmează:

1. *În principal*, în sensul modificării funcțiunii UTR ULi/c în funcțiunea UTR Li/c;
2. *În subsidiar*, în sensul eliminării obligativității procedurii de urbanizare prevăzute prin Conditionările Primare din RLU UTR ULi/c, parcela subsemnaților urmând a fi integrată în P.U.Z. de urbanizare ca element existent.

MOTIVE

I. SITUATIA DE FAPT. OBIECTUL PLÂNGERII

1. Subsemnații suntem coproprietarii terenului intravilan în suprafață de 440 mp, cu front la stradă, înscris în Cartea Funciară nr. 290395 a localității Cluj-Napoca, nr. cadastral 290395, situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, str. Șimleului, nr. FN, dobândit prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin Încheierea nr. 485/08.08.2012 emisă de BNP Lobonțiu Octavian Ion.

2. Achiziționarea terenului a fost făcută în vederea construirii unei locuințe. La acel moment, deși zona era încadrată conform vechiului plan urbanistic general în *extravilanul* Mun. Cluj-Napoca, în realitate zona era într-un vizibil proces de dezvoltare, fiind edificate câteva case, existând drumuri, alimentare cu apă, energie electrică și gaz. În vecinătatea parcelei, era în vigoare un PUZ de locuințe colective și individuale.
3. Prin noul Plan Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014 („PUG”), întreaga zona a intrat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, astfel încât parcelele, printre care și terenul subsemnaților, au fost încadrate în UTR ULi/c - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici. Potrivit Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 437/2014 („RLU”), Anexa 9, zona de urbanizare e definită ca fiind zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.
4. În același sens, RLU UTR ULi/c caracterizează zona după cum urmează:
Caracterul actual: Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.
Caracterul propus: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
5. Așadar, noua încadrare urmărea să supună întreaga zonă unui proces forțat de „urbanizare”, deși în 2014, la momentul adoptării PUG, mai multe parcele, inclusiv a subsemnaților, erau deja urbanizate, cu construcții, drumuri și utilități, nefiind nicidecum vorba de pășuni și fânețe, așa cum generalizează în mod eronat RLU. Totodată, noua încadrare prevedea în cadrul RLU și modalitatea concretă prin care trebuia să aibă loc urbanizarea, și anume prin aplicarea procedurii de urbanizare, prevăzute de Condiționările Primare din RLU.
6. Esența procedurii de urbanizare consta în blocarea autorizării executării construcțiilor până la momentul elaborării unui PUZ de către o asociație de proprietari preconstituită. PUZ-ul respectiv urma să trateze teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici.
7. Scopul acestui PUZ era să reglementeze subzonele destinate locuirii (ULi/c_a - subzona aferentă locuințelor individuale și ULi/c_b - subzona aferentă locuințelor colective mici) și terenurile aferente obiectivelor publice (infrastructură stradală, edilitară, spații verzi, locuri de joacă, terenuri de sport, învățământ, sănătate). Astfel, prin PUZ proprietarii parcelelor trebuiau să propună o reparcelare a terenurilor, cu mențiunea că „suprafetele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale”.

8. Cu alte cuvinte, proprietarii ar fi trebuit să renunțe benevol la circa 30-35% (procente date chiar de RLU) din suprafețele propriilor parcele pentru a satisface cerințele aferente obiectivelor de utilitate publică (o expropriere deghizată și cu titlu gratuit).
9. Trăgând linie, pentru obținerea autorizației de construire, un proprietar este obligat să înființeze o Asociație a tuturor proprietarilor din zonă (deși *asocierea* este un drept constituțional care se exercită liber, nu prin constrângere), să accepte o reparcelare a terenurilor, prin cedarea benevolă a unei suprafețe de teren, după care să parcurgă procedura de urbanizare constând în:
- obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării;
 - obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef);
 - elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ. Documentația de urbanism trebuie să prevadă în mod obligatoriu modalitatea de reparcelare, astfel încât să fie asigurat necesarul de suprafețe pentru obiectivele de utilitate și interes public;
 - aprobarea PUZ;
 - elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
 - autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;
 - realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;
 - întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
10. Abia după parcurgerea acestei proceduri, RLU permite autorizarea executării construcțiilor, RLU fiind categoric în acest sens: „*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D*”.
11. Procedura de urbanizare descrisă este într-atât de laborioasă, încât implementarea ei este pur și simplu imposibilă, dovadă fiind că un PUZ precum cel dorit de autoritatea publică nu a fost adoptat nici la șapte ani de la adoptarea noului PUG. Pe de altă parte, încadrarea urbanistică și obligativitatea procedurii de urbanizare conține și suficiente elemente de nelegalitate, ce zădărnicesc și mai mult dezvoltarea zonei.
12. Motivele de nelegalitate asupra cărora vom stărui prin prezenta plângere sunt:

- Terenul subsemnațiilor este încadrat într-un UTR de urbanizare (ULi/c) și este supus unei proceduri obligatorii de urbanizare, deși zona era încă dinainte de noul PUG suficient de urbanizată, existând case, drumuri și utilități, nefiind vorba de pășuni și fânațe;
- Obligatorietatea elaborării PUZ încalcă prevederile art. 47 alin. 3 ind. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului („Legea nr. 350/2001”). Actualul PUG și RLU aferent conțin deja condițiile de autorizare a investițiilor pentru parcela subsemnațiilor, fiind astfel nelegală obligativitatea elaborării unui PUZ;
- Este impusă asocierea proprietarilor de terenuri, deși conform art. 40 din Constituție, *dreptul de asociere se exercită liber*;
- Procedura de urbanizare este condiționată de „restrângerea” proprietăților cu circa 30-35%, pentru constituirea suprafețelor de teren aferente obiectivelor de utilitate publică, contrar garanțiilor prescrise de art. 44 alin. (3) din Constituție: „(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire”;

II. MOTIVE DE NELEGALITATE

A. Terenul subsemnațiilor este încadrat într-un UTR de urbanizare (ULi/c) și este supus unei proceduri obligatorii de urbanizare, deși zona era încă dinainte de noul PUG suficient de urbanizată, existând case, drumuri și utilități, nefiind vorba de pășuni și fânațe

13. Premisa reglementării UTR ULi/c (cauza actului administrativ) o constituie necesitatea de urbanizare a unor terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului, premisă care însă nu poate fi aplicată nici parcelei subsemnațiilor, nici parcelelor învecinate. Motivul este cât se poate de simplu: Încă dinainte de adoptarea noului PUG, parcela subsemnațiilor făcea parte dintr-o zonă urbanizată, cu drumuri, case și utilități. La momentul adoptării noului PUG, în vecinătatea parcelei subsemnațiilor era în vigoare un PUZ pentru locuințe individuale și colective.

14. De altfel, chiar RLU admite, printre rânduri, că zona este urbanizată:

„Clădirile existente, înscrise în CF „cu acte” și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate”.

„ Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela”.

15. Așadar, chiar RLU admite că în zona pretins ocupată de pășuni și fânațe, există în realitate clădiri, așezate pe parcele adiacente, cu fronturi la stradă preexistente, pentru care nu s-ar aplica procedura urbanizării. Contradictia este vădită și demască un abuz, concretizat prin încadrarea unor parcele „urbanizate” într-un UTR destinat generic urbanizării pășunilor.
16. O astfel de încadrare încalcă însăși definiția zone de urbanizare, date de RLU, Anexa 9: zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane, dar și definiția Unității Teritoriale de Referință (Anexa 2 a Legii nr. 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 delimitază, după caz, în funcție de relieful 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.
- relieful și peisaj cu caracteristici similare;
 - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
 - populație cu structură omogenă;
 - sistem parcelar și mod de construire omogene;
 - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
 - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici”.
17. Așadar, delimitarea unei UTR se va face ținând cont de folosința de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, ceea ce *ab initio* exclude încadrare în ULi/c a unor parcele ocupate de pășuni împreună cu parcele urbanizate, cu front la stradă, ocupate de case, conectate la utilități.

B. Obligativitatea elaborării PUZ încalcă prevederile art. 47 alin. 3 ind. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului („Legea nr. 350/2001”). Actualul PUG și RLU conțin deja condițiile de autorizare a investițiilor pentru parcela subsemnaților, fiind astfel nelegală obligativitatea elaborării unui PUZ

18. Potrivit art. 47 alin. (3) și alin (3) ind. 1 din Legea nr. 350/2001:
„(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: a) zonelor centrale ale localităților; b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor; c) zonelor de agrement și turism; d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii; e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele; f) infrastructurii de transport; g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane; h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.
(3¹) Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate”.

19. În cazul de față, RLU UTR ULi/c reglementează condițiile autorizării lucrărilor de construire, dar în același timp reglementează obligativitatea elaborării unui PUZ, ceea ce, prin prisma prevederilor art. 47 alin. (3) ind. 1 din Legea nr. 350/2001, este nelegal, întrucât PUZ nu poate fi obligatoriu, câtă vreme prin PUG și RLU sunt trasate condițiile autorizării lucrărilor de construire.
20. Cât timp prin PUG sunt reglementate condițiile autorizării lucrărilor de construire (suprafețe, forme, dimensiuni, amplasare, retrageri, circulație, accese, înălțime, aspect, P.O.T., C.U.T. etc.), prin care autoritatea publică își exprimă viziunea urbanistică și impune cerințe obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire, este nelegal să impui și obligativitatea elaborării unui PUZ, o asemenea cerință fiind o ingerință nejustificată în exercitarea dreptului de proprietate.
21. Altfel spus, dacă proprietarul unei parcele dorește și este în măsură ca de unul singur să construiască pe parcela sa într-un mod care să corespundă exigențelor autorității publice exprimate prin PUG, este nelegal să impui în sarcina sa obligativitatea elaborării unui PUZ, o asemenea cerință fiind o ingerință nejustificată în exercitarea dreptului de proprietate.
22. Subsemnații se regăsesc în aceeași situație, având o construcție edificată încă de la momentul adoptării noului PUG care respectă toate cerințele PUG și RLU (Anexa 3), dar cu care nu putem intra în legalitate întrucât ne este opusă necesitatea procedurii de urbanizare și elaborării de PUZ.
- C. Este impusă asocierea proprietarilor de terenuri, deși conform art. 40 din Constituție, dreptul de asociere se exercită liber;
23. Autoritatea publică impune obligativitatea asocierii proprietarilor, parcurgerea unei proceduri colective de urbanizare, înainte ca aceștia să-și poată exercita individual prerogativa dreptului de proprietate privată, constând în autorizarea lucrărilor de construire.
24. Or, contrar celor prevăzute în RLU, asocierea nu poate fi decât liberă, pe baza voinței și consimțământului liber exprimat al celor ce doresc să se asocieze. Acesta este un drept și o garanție Constituțională, iar autoritatea publică nu poate impune obligativitatea asocierii pentru exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate privată asupra terenurilor. Demersul se apropie prea mult de ceea ce a însemnat cândva colectivizarea, pentru a mai putea fi acceptat în continuare într-un stat de drept, în care dreptul de proprietate privată este garantat.
25. Este de înțeles dorința autorității publice de a reglementa toate parcelele printr-un Plan Urbanistic Zonal unic, care să prevadă din start toate obiectivele de utilitate publică, dar nimic nu împiedică Municipiul Cluj-Napoca să aibă inițiativa unui astfel de PUZ. Până la urmă, activitatea de urbanism este responsabilitatea și atribuția directă a autorității publice, conform art. 25 din Legea nr. 350/2001.

26. Municipiul Cluj-Napoca nu poate pretinde urbanizarea unei zone după propriile cerințe, pasând însă responsabilitatea elaborării unui PUZ către o entitate colectivă inexistentă, o asocierie care ar trebui în mod obligatoriu să se formeze. Cerință reprezintă o ingerință nejustificată în exercitarea dreptului de proprietate privată.

D. Procedura de urbanizare este condiționată de „restrângerea” proprietăților cu circa 30-35%, pentru constituirea suprafețelor de teren aferente obiectivelor de utilitate publică, contrar garanțiilor prescrise de art. 44 alin. (3) din Constituție: „(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire”;

27. Potrivit RLU „suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale”. Totodată, „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 cotă fixă de 10% din suprafața totală”.

28. Cu alte cuvinte, în medie, proprietarul unei parcele supuse urbanizării va trebui să renunțe la circa 35% din suprafața propriei parcele pentru a asigura necesarul de terenuri obiectivelor de utilitate publică. Cerința este vădit nelegală, întrucât reglementează o procedură de expropriere, contrar garanțiilor prescrise de art. 44 alin. (3) din Constituție: „(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire”.

Pentru motivele arătate, solicităm respectuos admiterea plângerii, cu consecința revocării/modificării PUG și RLU Mun. Cluj-Napoca, într-una dintre cele două variante:

1. În principal, în sensul modificării funcțiunii UTR ULi/c în funcțiunea UTR Li/c pentru parcela subsemnaților;
2. În subsidiar, în sensul eliminării obligativității procedurii de urbanizare prevăzute prin Conditionările Primare din RLU UTR ULi/c pentru parcela subsemnatilor, aceasta urmând a fi integrată în P.U.Z. de urbanizare ca element existent.

Anexăm prezentei:

1. Raport de expertiză extrajudiciară;
2. Împuternicire avocațială.

Cu stimă,

MATIȘ IOAN CRISTIAN și MATIȘ AURORA OANA
reprezențați de SCPA ȘOMLEA ȘI ASOCIAȚII
prin av. Adrian Manole

ADRIAN
MANOLE

Digitally signed
by ADRIAN
MANOLE
Date: 2022.04.05
15:02:41 +03'00'



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ



CJ/096069/2022

SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI „ȘOMLEA & ASOCIAȚII”

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 069

Domnii avocați RADU ȘOMLEA și ADRIAN MANOLE se împuternicesc de către clienții MATIȘ IOAN CRISTIAN și MATIȘ AURORA OANA să realizeze următoarele activități: redactare, semnare, depunere, susținere Plângere prealabilă împotriva Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014 și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 437/2014,.

Data: 05.04.2022

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea SCPA ȘOMLEA ȘI ASOCIAȚII

ADRIAN
MANOLE

Digitally signed by
ADRIAN MANOLE
Date: 2022.04.05
15:07:24 +03'00'

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA

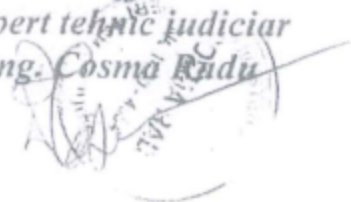


Verificarea modului de respectare a caracteristicilor constructiei raportat la prevederile constructive impuse prin RLU Cluj Napoca - UTR-Uli zona de amplasament a constructiei edificată pe terenul înscris în CF 290395 nr.cad.290395 str.Simleului f.n Cluj Napoca

*Beneficiar
Matis Cristian*

Aprilie 2021

*Intocmit
expert tehnic judiciar
ing. Cosma Radu*

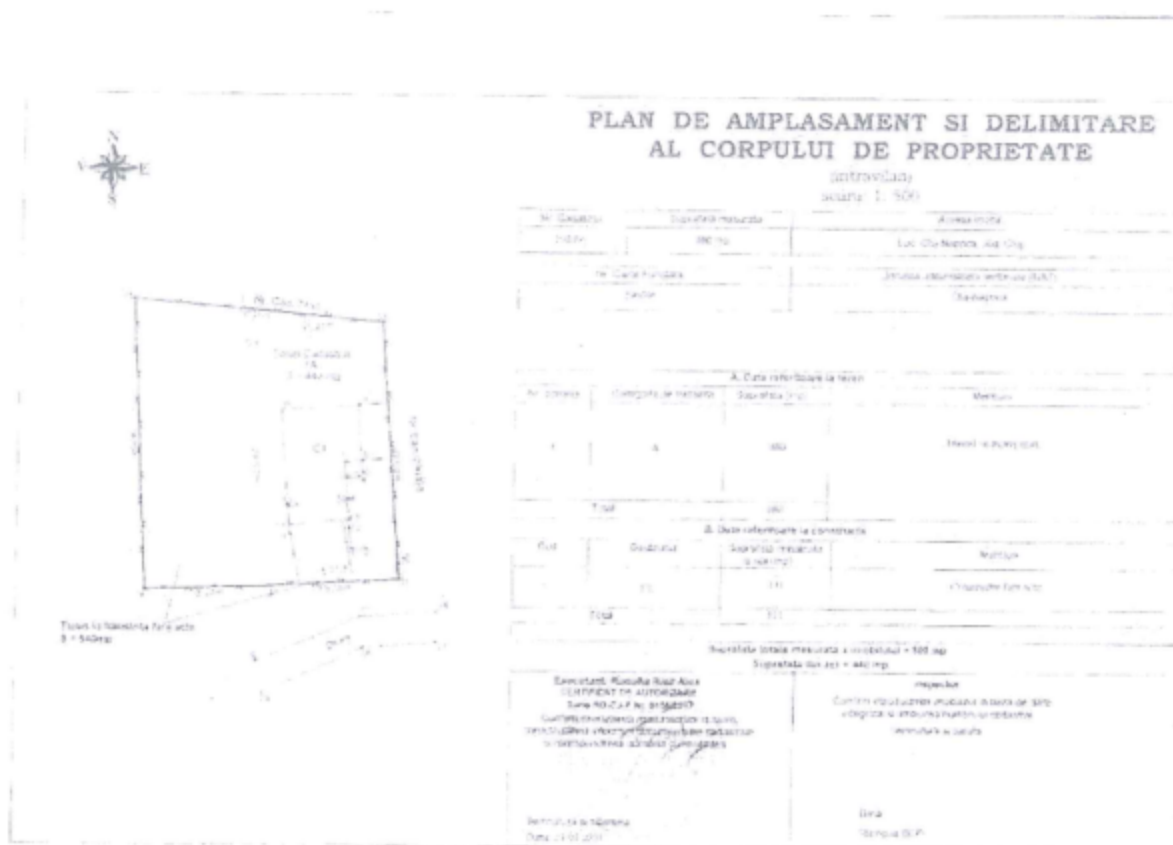


RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA

Subsemnatul Cosma Radu expert tehnic judiciar cu legitimitatia nr. 4654-1420 eliberata de Ministerul Justitiei, la solicitarea beneficiarului Matis Cristian am procedat la elaborarea prezentei expertize tehnice extrajudiciare care are ca obiectiv- Verificarea modului de respectare a caracteristicilor constructiei raportat la prevederile constructive impuse prin PUG Cluj Napoca RLU - UTR- Uli - zona de amplasament a constructiei edificată în Cluj Napoca str. Șimleului F.N

DEFASURAREA EXPERTIZEI

Dupa primirea solicitarii am procedat efectuarea identificarii la fata locului a casei de locuit. Constructia conform documentelor prezentate de beneficiar s-a edificat pe un teren in suprafata de 440 mp.



Terenul pe care s-a edificat constructia este situat în Cluj Napoca str. Șimleului F.N. Conform RLU Regulamentului Local de Urbanism terenul este amplasat în UTR –unitate teritoriala de referință în Uli/c-zona de urbanizare-locuințe cu regim redus de înălțime –individuale și colective mici

Prevederile regulamentului pentru această zonă sunt:

Regulament Uli/c :

1. UTILIZĂRI ADMISE

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un P.U.D.

2. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici și în cascadă. Pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) în cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

5. COEFICIENTI URBANISTICI

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 0,9.

Construcția –casa de locuit având un regim de înălțime D+P+M (demisol – parter –mansarda) s-a edificat în baza proiectului elaborat de catre SC Attitude Plus SRL Cluj-Napoca, Str. Motilor nr. 112/3/1.

Verificările și măsurătorile la fața locului au vizat construcția edificată sub aspectul respectării proiectului –partea de arhitectură.

S-a constatat că proiectul pus la dispoziție de beneficiarul lucrării a fost respectat în ceea ce privește amprenta la sol a construcției -suprafața construită-cât și funcțiunile pe fiecare nivel .

Astfel suprafața utilă a casei conform proiectului și a măsurătorilor efectuate la fața locului este:

-demisol $S_u=88.06$ mp

-parter $S_u=106.28$ mp

-mansarda $S_u=76.93$ mp

Suprafața utilă totală =271.27 mp

Suprafața construită $S_c=107.40$ mp

Suprafața desfășurată a construcției este $S_d=285.31$ mp

Suprafața terenului conform documetelor prezentate $S_t=440$ mp

$$POT = S_c / S_t = 107.40 / 440 \times 100$$

$$CUT = S_d / S_t = 285.31 / 440$$

Procentul de ocupare al terenului POT = 24.41%

POT max admis=35%

Coeficientul de utilizare al terenului CUT= 0.65

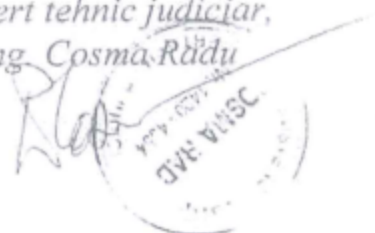
CUT max=0,9

6. CONCLUZII

Construcția edificată de către D-nul MATIȘ CRISTIAN respectă regulamentul de urbanism al zonei deoarece:

- regimul de înălțime D+P+M (3 niveluri supraterane) și numărul de unități locative – locuință unifamilială respectă RLU Cluj-Napoca pentru Uli/c
- construcția respectă coeficienții urbanistici POT și CUT.
- retragerea laterală minimă este 3.38m, mai mare decât minimumul reglementat de 3.00 m
- retragerea frontală respectă 3-5 m considerând o reglementare ulterioară a Str. Simleului la 12.00 m, conform Alexei 6 din RLU Cluj-Napoca.

Intocmit:
expert tehnic judiciar,
ing. Cosma Rădu



ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 516947 din 20.10.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1194 din 11/10/2020
în scopul: INFORMARE (SE VA VEDEA PCT. 4)

Ca urmare a cererii adresate de MATIS IOAN CRISTIAN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 516947 din 20.10.2020.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Simleului, n.r. fn, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr. 290395, nr. cadastral /nr. topografic 290395 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 218048 în data de 20.10.2020 și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII:

Servituti pentru obiective de utilitate publică: - nu este cazul.

Alte restrictii: - zonă cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren; se va întocmi o expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert.

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice și/ sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: - teren (arabil)

Destinația zonei: UTR=ULi/c - Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, cover - și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor 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, zonarea, 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;

Zonarea, între altele, implică:

- delimitarea subzonelor aferente celor două categorii de locuire. Subzona locuințelor colective mici se va dispune de regulă adiacent principalelor spații publice sau în vecinătatea punctelor de interes - străzi de rang superior, spații verzi, dotări etc. Ponderea între cele două subzone se va stabili prin PUZ;

- gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de locuințe individuale în cadrul subzonei locuințelor individuale.

Reparcelarea terenurilor cuprinde 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 cotă 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 P.U.Z.;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG.

Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de

urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

Prin excepție, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat, se poate permite întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR în care e încadrată parcela.
ULi/c / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Clădirile existente, înscrise în CF "cu acte" și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale - sunt admise locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici - pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

În cadrul ambelor subzone sunt admise:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul Regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această

reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Imobilul este încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. nr. 1064/2018.

Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se află imobilul: - nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=ULi/c S = 440 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă;
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate,

cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):- două locuri de parcare.

Alte activități:- conform Anexei 2

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră

În contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului - țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaie din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. P.U.Z. poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurime. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

- În baza H.C.L. nr.579/2018 se modifică și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu H.C.L. nr.493/22.12.2014.

NOTĂ: - S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul "intrare în legalitate construire casa unifamiliala D+P+E si imprejmuire conform legii nr.7/2020.

- Potrivit prevederilor art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții completată și modificată prin Legea 7/2020: "(6) În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției." Documentația în vederea intrării în legalitate în această situație va cuprinde:

- *adeverință din care să rezulte că s-a prescris dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi, emisă de către organul de control al instituției noastre și de către Inspectoratul de Stat în Construcții;*

- *extras din rolul fiscal privind valoarea de impunere și nesechestrul pentru construcție, din care să rezulte achitarea impozitelor pe o perioadă de cel puțin 3 ani (Primărie - Direcția Impozite și taxe locale);*

- *raport de expertiză tehnică cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie;*

- *documentație cadastrală;*

Pentru acest amplasament s-a încheiat procesul verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 0070905/23.11.2016 prin care dvs. ați fost sancționat pentru executarea lucrărilor fără a deține autorizație,

În baza deciziei civile numărul 1638/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 25635/2016 se anulează în parte acest proces verbal cu privire la termenul de intrare în legalitate.

Intrucât dvs. ați fost sancționat contravențional nu sunt incidente prevederile legislației mai sus menționate.

Totodată imobilul dvs. este situat în UTR=ULI/c, unde conform regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014, secțiunea Condiționări primare, în vederea construirii, în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu art. 47 din Legea nr. 350/2001 actualizată și că în acest caz sunt incidente prevederile art. 56¹ din Legea 350/2001 actualizată: "Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.", certificatul de urbanism nu poate fi emis în scopul solicitat.

Prezentul certificat de urbanism NU poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **INFORMARE (SE VA VEDEA PCT. 4)**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

ARHITECT ȘEF
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Consilier, Cristina Bartha
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: 9 lei, conform Chitanței nr. 4720898 din 20.10.2020.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar general,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct.
Șef serviciu,

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE
DECIZIA CIVILĂ Nr. 1638/2018

Ședința publică de la 17 Octombrie 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE Georgeta Olimpia Onet
Judecător Ana Aldea
Grefier Alina-Mădălina Țăruș



Pe rol se află judecarea apelului formulat de apelantul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - DIRECTIA GENERALA POLITIA LOCALA în contradictoriu cu intimatul MATIȘ IOAN CRISTIAN împotriva sentinței civile nr. 3543/2017 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 25635/211/216.

Mersul dezbaterilor și cuvântul părților pe fond au avut loc în ședința publică din data de 12.09.2018, fiind amânata succesiv pronunțarea până la data de 17.10.2018.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 3543/2017 pronunțată în dosarul nr. 25635/211/2016 al Judecătoriei Cluj-Napoca s-a admis, în parte, plângerea contravențională formulată de petentul MATIȘ IOAN CRISTIAN în contradictoriu cu intimatul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ, DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL, SERVICIUL CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII, împotriva procesului verbal seria PL nr. 0070905 încheiat la data de 23.11.2016, care a fost modificat, în parte, în sensul că s-a redus amenda contravențională în cuantum de 10.000 la valoarea de 1.000 lei. S-a respins cererea petentului de prelungire a termenului de intrare în legalitate stabilit prin procesul verbal seria PL nr. nr. 0070905/23.11.2016.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut că prin procesul-verbal de contravenție seria PL nr. 0070905/23.11.2016, petentul MATIȘ IOAN CRISTIAN a fost sancționat pentru săvârșirea faptei prevăzute de art. 26 alin. 3 din Legea 50/1991 cu amendă în cuantum de 10.000 lei reținându-se faptul că, în calitate de coproprietar, a edificat un imobil cu regim de înălțime D+P+M, având dimensiunile în plan de cca 9 m x 13 m, fără a deține autorizație de construire.

Instanța de fond a mai reținut că procesul verbal de contravenție a fost încheiat cu respectarea prevederilor legale in vigoare și că petentul a recunoscut fapta săvârșită, solicitând doar reducerea amenzii și că sancțiunea aplicată este prea severă în raport cu fapta comisă, având în vedere faptul că nu au fost reținute circumstanțe agravante de către agentul constator.

care reiese că parcelele în discuție sunt încadrate conform PUG într-o zonă de urbanizare pentru care condițiile de restructurare și dezvoltare nu au fost definite prin PUG, astfel că nu este posibilă autorizarea directă a lucrărilor, fiind necesar în prealabil elaborarea și avizarea unui PUZ.

Apelantul a mai arătat că în speță sunt incidente prevederile art. 28 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 și că prin procesul verbal s-a stabilit un termen de 180 zile pentru intrarea în legalitate și s-a menținut construcția executată, iar dacă organul de control ar fi decis desființarea construcției, atunci s-ar fi dispus ca măsură complementară desființarea lucrărilor executate și nicidecum intrarea în legalitate.

Pe de altă parte, din adresa nr. 165861/432/2017 emisă de Primăria Mun. Cluj-Napoca reiese că procesul verbal de contravenție nu poate fi respectat la avizarea PUZ pentru această zonă, iar emiterea autorizației de construire nu se va putea face în condițiile Legii nr. 50/1991 în termenul de 180 zile.

De asemenea, a menționat că judecătoria a încălcat principiul non reformation in pejus, înrăutățind situația sa, schimbând înțelesul lămurit al măsurilor complementare stabilite prin procesul verbal contestat și că este necesar ca și termenul stabilit să fie unul rezonabil care să permită în mod obiectiv ca petentul să poată adopta conduita stabilită prin actul administrativ.

Prin întâmpinarea la apelul formulat de Municipiul Cluj-Napoca, înfruntat Măriș Ioan Cristian a solicitat respingerea apelului, cu cheltuieli de judecată, arătând că a edificat locuința pentru a satisface nevoile de locuit ale familiei sale, întrucât imobilul în care locuiește împreună cu soția, copilul și socrii săi are 2 camere.

Intimatul a mai arătat că a solicitat de mai multe ori emiterea de certificate de urbanism însă obținerea autorizației de construire nu a fost posibilă, datorită lipsei reglementărilor urbanistice în zonă și că sancțiunea aplicată este prea severă, astfel că judecătoria în mod corect a reținut că sancțiunea aplicată este prea severă și a dispus reducerea sa la suma de 1000 lei, care se încadrează în limitele prevăzute de lege.

Prin întâmpinare, intimații Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au solicitat respingerea apelului declarat de Măriș Ioan Cristian și admiterea apelului intimaților, în sensul respingerii plângerii contravenționale, arătând că susținerile apelantului nu sunt de natură să conducă la o altă soluție decât cea pronunțată de instanța de fond și că apelantul avea obligația să obțină autorizația de construire în prealabil.

Intimații au mai arătat că terenul pe care s-a construit imobilul neautorizat se află într-o zonă de urbanizare, motiv pentru care emiterea autorizației de construire pentru această zonă nu se poate face fără a avea la bază un Plan Urbanistic Zonal și că în speță sunt incidente prevederile Legii nr. 50/1991 și ale art. 59 din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991.

Astfel, petentul are posibilitatea de a intra în legalitate doar în termenul stabilit de către agentul constatator prin procesul verbal de contravenție, iar în cazul nerespectării obligației de a obține autorizație de construire, persoana care a edificat imobilul va suporta sancțiunile legale, inclusiv măsura desființării construcției ridicate.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate, a actelor și lucrărilor dosarului, tribunalul reține următoarele:

Prin procesul-verbal de contravenție seria PL nr. 0070905/23.11.2016, petentul MATIȘ IOAN CRISTIAN a fost sancționat pentru săvârșirea faptei prevăzute de art. 26 alin. 3 din Legea 50/1991 cu amendă în cuantum de 10.000 lei reținându-se faptul că, în calitate de coproprietar, a edificat un imobil cu regim de înălțime D+P+M, având dimensiunile în plan de cca 9 m x 13 m, fără a deține autorizație de construire.

Au mai fost luate prin procesul verbal următoarele măsuri: oprirea imediata a lucrărilor și intrarea în legalitate conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, măsurile dispuse urmând a se realiza în termen de 180 de zile, contravenientul având obligația de a notifica organul de control îndeplinirea acestei obligații în termenul stabilit.

care intenționează să edifice o construcție au obligația legală de a obține autorizația de construire conform legii, iar în cazul încălcării acestei obligații vor suporta sancțiunile legale, inclusiv măsura desființării construcției ridicate în lipsa unei asemenea autorizații. Instanța reține că, măsura intrării în legalitate în termenul indicat de agentul constator este o sancțiune complementară care poate fi contestată la fel ca orice altă sancțiune aplicată prin procesul verbal de constatare a contravenției, instanța putând analiza termenul acordat în acest sens, nefiind vorba despre un termen legal care să nu poată fi cenzurat de către instanța de judecată.

Conform art. 32 alin 1 din Legea nr. 50/1991, în cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1), organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz: a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației; b) desființarea construcțiilor realizate nelegal.

Așadar, desființarea construcțiilor realizate nelegal nu poate fi dispusă direct de către agentul constator prin procesul verbal de constatare a contravenției, ci numai de către instanța de judecată care va analiza proporționalitatea acestei măsuri în cadrul procedurii reglementate de art. 32 alin 1, în situația în care persoana sancționată contravențional nu s-a conformat în termen măsurii de intrare în legalitate,

Apelantul a arătat că, prin răspunsul emis de Primăria municipiului Cluj Napoca nr. 165861/432/2017 la adresa primei instanțe se menționează în mod expres faptul că procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 0070905/23.11/2016 nu poate fi respectat la avizarea PUZ pentru această zonă, iar emiterea autorizației de construire nu se va putea face în condițiile Legii nr. 50/1991 în termenul de 180 de zile.

Prin adresa expediată la data de 05.04.2017 (f. 15), Primaria Municipiului Cluj Napoca, Direcția de Urbanism i-a comunicat reclamantului faptul că, durata medie pentru emiterea autorizației de construire este de cel mult 30 de zile calendaristice de la data depunerii documentației complete pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, documentație întocmită în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii și în conformitate cu conținutul cadru prevăzut de anexa 1 din Legea nr. 50/1991. Se precizează că, prin certificatul de urbanism nr. 4748 din 26.09.2016 i s-au adus la cunoștință toate informațiile cunoscute privind condițiile juridice, economice, urbanistice și tehnico - utilitare impuse prin legislația și reglementările urbanistice în vigoare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru anumite parcele de pe strada Șimleului pentru care a solicitat emiterea certificatului. Întrucât parcelele sunt încadrate conform PUG într-o zonă de urbanizare pentru care condițiile de restructurare și dezvoltare urbană nu au putut fi definite în detaliu prin PUG, Regulamentul nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei, de aplicarea unei proceduri de de urbanizare.

Conform adresei nr. 364375/21.08.2018 (f. 88) depusă la dosar de către Primăria Municipiului Cluj Napoca- Direcția Generală de Urbanism, reglementările urbanistice în vigoare pentru zona în care se află strada Șimleului sunt cele stabilite prin PUG 2014, respectiv strada este situată în Unitatea teritorială de referință (UTR) Uli/c zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici. Anterior partea de vest a zonei a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 43/2007 completat prin HCL nr. 316/2008, dar acea documentație și-a încetat valabilitatea în iunie 2016, la 18 luni de la aprobarea PUG 2014. Nu s-a întocmit și aprobat o altă documentație de urbanism deci pentru eliberarea de autorizații de construire va fi nevoie de aplicarea unei proceduri de urbanizare prin PUZ. Se mai precizează că, deoarece administrația publică nu deține teren în zonă și nu are interes direct pentru dezvoltarea zonei, este necesar ca documentatia PUZ să fie elaborată și finanțată prin grija



intrare în legalitate. Va stabili un termen de intrare în legalitate de 6 luni, care începe să curgă de la data comunicării prezentei decizii.

Va respinge formulat de Primarul Municipiul Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E**

Admite apelul formulat de apelantul Mătiș Ioan Cristian, CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj în contradictoriu cu intimatul Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.1-3, jud.Cluj împotriva Sentinței civile nr. 3543/2017 pronunțată în dosarul nr. 25635/211/2016 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o schimbă în parte în sensul că anulează în parte procesul verbal de constatare a contravenției seria PL nr. 0070905/23.11.2016, respectiv în ceea ce privește termenul de intrare în legalitate.

Stabilește un termen de intrare în legalitate de 6 luni, care începe să curgă de la data comunicării prezentei decizii.

Respinge apelul formulat de Primarul Municipiul Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin grefa instanței azi 17.10.2018.

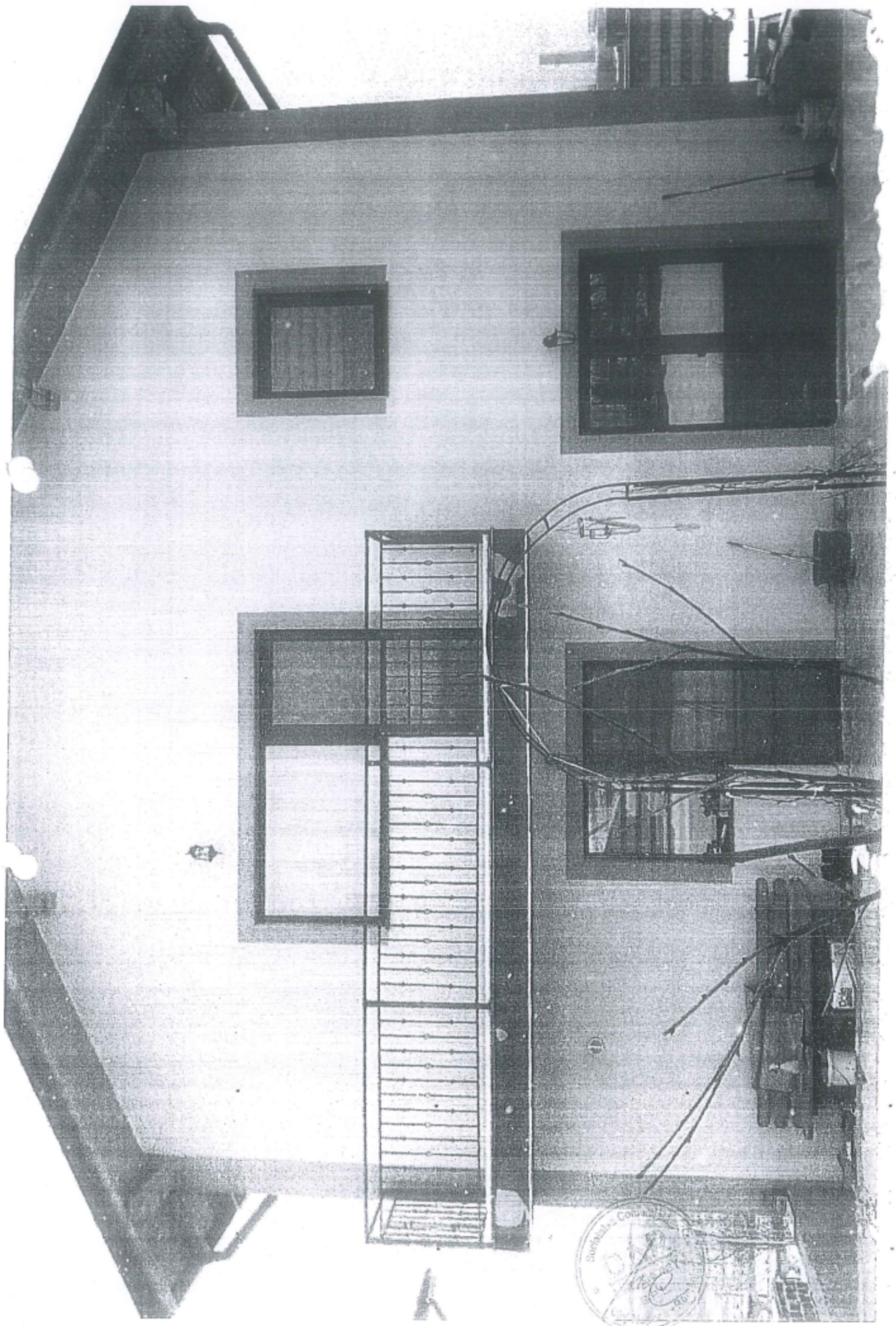
Președinte,
Georgeta Olimpia Oneț

Judecător,
Ana Aldea

Grefier,
Alina-Mădălina Țăruș

Red.GOO/tehn.MG
4 ex. 05.04.2019
Jud. fond Fadei Iulia







Societatea Comercială
DAR
L. 1990
Suceava

