

Nr. 467062/43 din 16.05.2022

1-10 pag.

58/7.06.2022



I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Kallos Florin Lucian, Irimies Vasile Codrel și Aaen Gilda Maria, înregistrată sub nr. 467062/1 din 21.04.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus, Kallos Florin Lucian, Irimies Vasile Codrel și Aaen Gilda Maria solicită modificarea documentației Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 318217 Cluj-Napoca, nr. cad. 318217, terenul înscris în CF nr. 291630 Cluj-Napoca, nr. cad. 291630 precum și cota de 100/1045-a parte din drumul înscris în CF nr. 250411 Cluj-Napoca, nr. cad. 250411, în sensul eliminării din documentație - secțiunea „Condiționări primare” din RLU aferent UTR A a cerinței: „Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z. teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.”, a cerințelor înscrise la capitolului B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, precum și orice restricție care le încalcă dreptul de proprietate, procedând la încadrarea totală a imobilelor în UTR cu destinație de zonă de urbanizare.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele înscrise în CF nr. 318217 Cluj-Napoca, nr. cad. 318217, terenul înscris în CF nr. 291630 Cluj-Napoca, nr. cad. 291630 precum și drumul înscris în CF nr. 250411 Cluj-Napoca, nr. cad. 250411 sunt încadrate prin PUG 2014 în UTR A = Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere, pentru că zona este constituită din terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. În această zonă, majoritatea parcelelor 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.

În vechiul PUG parcelele erau încadrate parțial în UTR L6c = subzona locuințelor colective înalte cu P+8,10 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în noile extinderi, zonă în care, pentru construire, ar fi fost necesară elaborarea de P.U.Z., parțial în UTR CM2 = subzona mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 și parțial în UTR V1a = Zona spațiilor plantate, spații verzi publice cu acces nelimitat, parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

S-a solicitat încadrarea totală a imobilelor în UTR cu destinație de zonă de urbanizare dar acestea sunt deja încadrate în zonă de urbanizare - UTR A - în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism așa cum a fost modificat și completat prin HCL nr. 579 din 6 iulie 2018.

Referitor la cerințele înscrise la capitolului B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, prin anularea art. 25 din Regulamentul local de urbanism prin Sentința civilă nr. 407/2019 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1492/2019 pronunțate în Dosarul

nr. 4141/2018, considerăm că imobilul a fost degrevat de servituțile de utilitate publică instituite prin PUG 2014.

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.

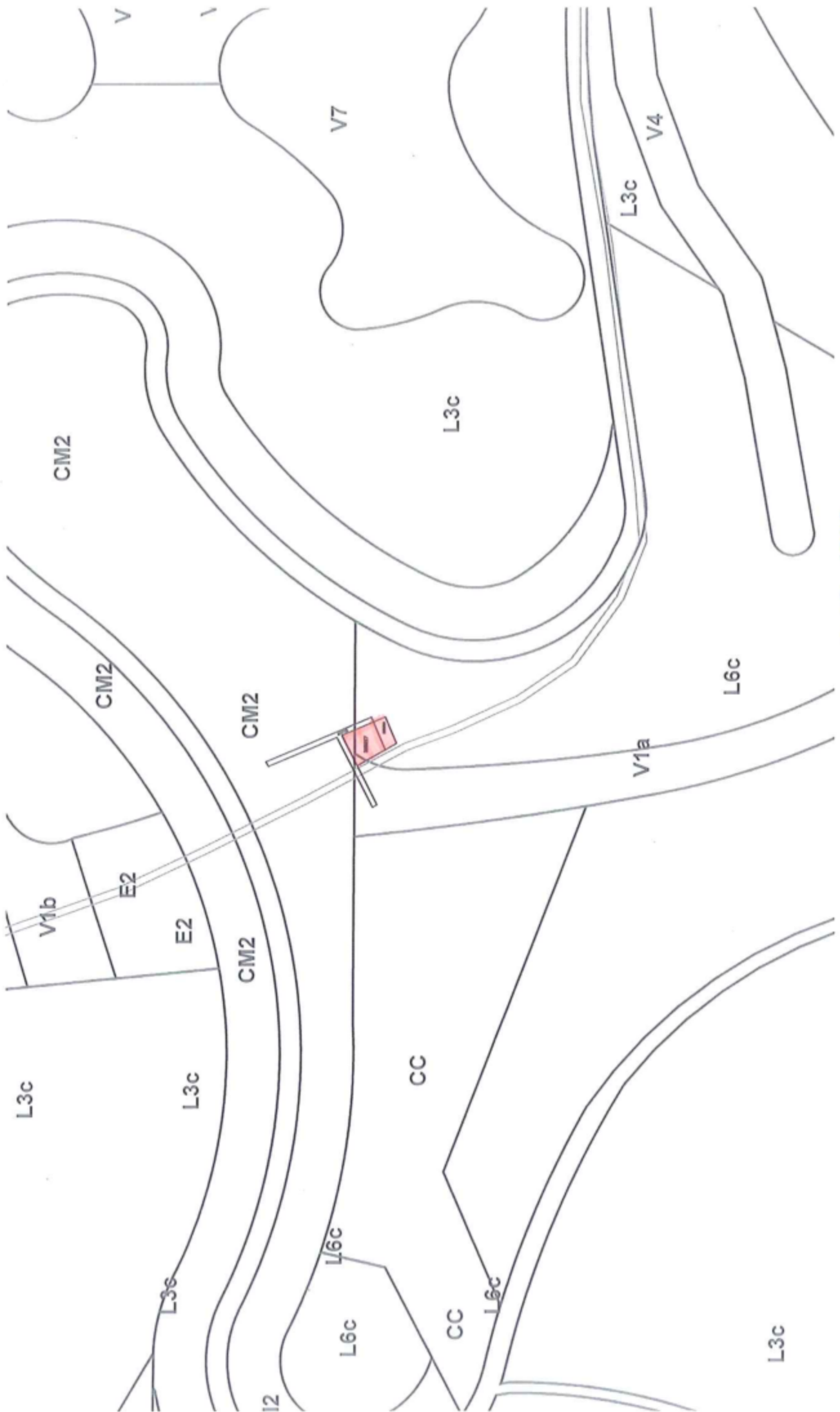
Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii privind solicitarea de modificare parțială a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014, în sensul că pentru terenul înscris în CF nr. 318217 Cluj-Napoca, nr. cad. 318217, terenul înscris în CF nr. 291630 Cluj-Napoca, nr. cad. 291630 precum și drumul înscris în CF nr. 250411 Cluj-Napoca, nr. cad. 250411, să fie eliminată din documentație - secțiunea „Condiționări primare” din RLU aferent UTR A cerința: *„Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha.”*, cerințele înscrise la capitolului B - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, precum și orice restricție care le încalcă dreptul de proprietate, procedând la încadrarea totală a imobilelor în UTR cu destinație de zonă de urbanizare, 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



P.U.G. 1999

CM2

L3c

V7

L3c

V4

CM2

CM2

L6c

V1a

V1b

E2

E2

CM2

L3c

L3c

CC

L3c

L6c

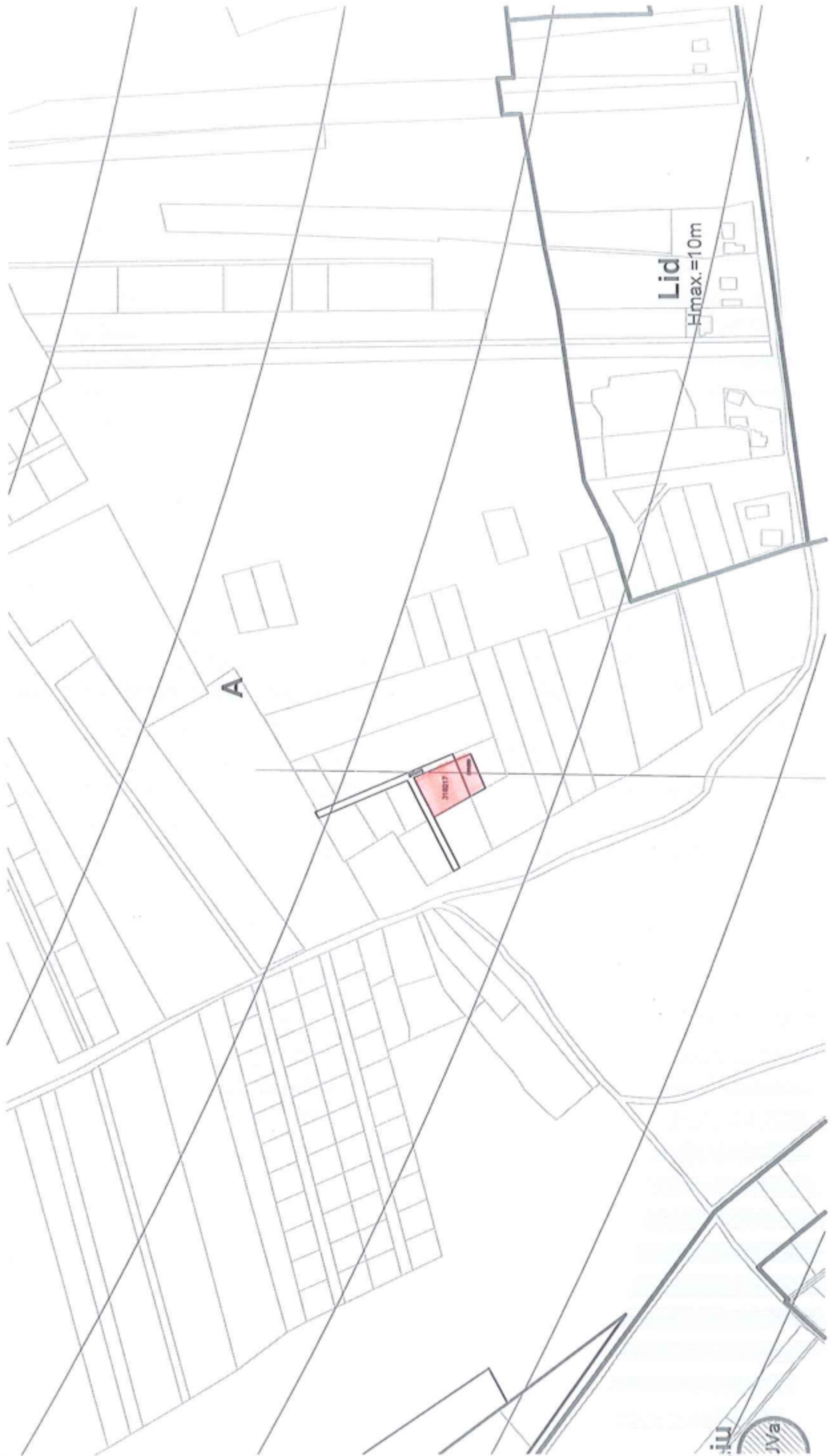
L6c

L6c

CC

L3c

I2



P.V.G. 2014



13
[Signature]

43
[Signature]

CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
PRIMARUL CLUJ NAPOCA
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Cluj-Napoca, str Motilor, nr 3, judet Cluj

22.03.2022
467062/1

Subsemnații KALLOS FLORIN LUCIAN, având CNP [redacted], cu domiciliul în Florești, [redacted] jud. Cluj, IRIMIES VASILE CODREL, având CNP [redacted], cu domiciliul în Cluj Napoca, str. Vrancea, nr. [redacted], județ Cluj și AAEN GILDA MARIA, având CNP 25 [redacted], cu domiciliul în Thailanda, [redacted], Sukhumvit Road [redacted], cu domiciliul procesual ales în Cluj Napoca, str. Pitești, nr 9, ap. 3, județ Cluj, prin avocat Paula Dorina NAN, formulam prezenta

PROCEDURĂ PREALABILĂ

În temeiul art 7 din Legea nr 554/2004 a Contenciosului administrativ

- a HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr 493/22.12.2014 prin care se aprobă documentatia de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj Napoca
- a HCL a Municipiului Cluj Napoca nr 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG
- a Planului Urbanistic General al Municipiului ClujNapoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca nr. 579/06.07.2018
- a art 32 din RLU care instituie încadrarea terenului nostru în zona UTR A Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Și, în consecință, modificarea documentației aferente PUG a Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește terenul care ne aparține, teren înscris în cf nr 318217 Cluj-Napoca, nr cad 318217, teren înscris în cf nr 291630 Cluj Napoca, nr cad 291630, precum și cota de 100/1045-a parte din dreptul de proprietate al imobilului cu destinația drum din cf 250411 nr cad 250411 în sensul eliminării din cadrul documentatiei PUG,- secțiunea "Condiționări primare" din RLU aferent „A” Urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha precum și aferent "B" Seroituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, precum și orice restricție care încalcă dreptul nostru de proprietate, procedând la încadrarea totală a imobilului în UTR cu destinație de zonă de urbanizare.

Se impune astfel reglementarea situației juridice din punct de vedere urbanistic a zonei în care se află imobilul subsemnaților prin elaborarea și aprobarea unui nou PUG, cu respectarea dreptului nostru de proprietate

CONSIDERENTE

Subsemnatii suntem proprietarii terenului in scris in cf nr 318217 Cluj-Napoca, nr cad 318217, teren in scris in cf nr 291630 Cluj Napoca, nr cad 291630, terenul fiind situat în intravilanul localității Cluj Napoca, precum și ai cotei de 100/1045-a parte din dreptul de proprietate al imobilului cu destinația drum din cf 250411 nr cad 250411 .

Terenurile noastre au fost incluse prin actele normative astfel atacate in UTR "A" Terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Conform documentatiei, terenul nostru, alături de celelalte terenuri incluse în acest UTR a fost inclus într-o "rezervă substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent." Astfel, în vederea prezervării unei atare rezerve, s-a stabilit că urbanizarea se va realiza pe baza P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25ha.

Suplimentar, prin Sectiunea B s-a stabilit: *Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 – Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Ne regăsim practic în situația în care, printr-o atare urbanizare se încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental reglementat și

garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Constituția României, în art. 44 alin. (1) și alin. (2) stabilește că „*Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular (...)*”. Legea fundamentală prevede o serie de limitări *in rem*, precum: bunurile care constituie obiect exclusiv al proprietății publice, exproprierea și naționalizarea, lucrările de interes general, averea dobândită licit care nu poate fi confiscată. Limitările *in personam*, stabilite prin Constituție sunt: obligația proprietarului de a respecta normele prevăzute de lege sau obiceiul locului referitoare la protecția mediului înconjurător, asigurării bunei vecinătăți și a respectării celorlalte sarcini prevăzute de aceste norme pentru proprietar, respectiv dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de legea organică, precum și prin moștenirea legală.

Prezintă importanță în raport de analiza prezentă și limitarea prevăzută de dispozițiile art. 44 alin. (3) Constituție potrivit căroră „ *Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.*”

Impunerea condiției ca pentru realizarea PUZ se impune realizarea unui concept urbanistic pe o suprafață de minim 25 ha nu face decât să anihileze caracterul constructibil al terenului, cu golirea de conținut a dreptului nostru de proprietate, atâta timp cât conform condițiilor primare din cadrul RLU *Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.*

În ceea ce privește instituirea unei servituți de utilitate publică, nicăieri în prevederile legale în vigoare nu este prevăzută o atare situație juridică cu titlu gratuit, prin urmare reglementările din cadrul PUG și RLU nu pot fi decât lipsite de o bază legală, contravenind prevederilor legale în vigoare. Art 602-625 ale Codului Civil instituie în mod exhaustive situațiile în care se pot institui limite legale ale dreptului de proprietate privată, situația prezentă neputând fi încadrată în nici una din aceste situații.

În acest context, doar măsura exproprierii legal ar putea constitui o bază legală a instituirii unor servituti legale. Natura juridică a unei astfel de servituți legale are la bază Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică. Or, din conținutul art 6 din Legea nr 33/1994, utilitatea publică poate fi declarată doar în

situațiile exhaustive prevăzute de lege, respective prevederile art 1, 5, 6, 7, 11, 13, 16 din Legea nr 225/2010.

În temeiul art 7 alin 1 din Legea nr 33/1934, *utilitatea publică se declară de către Guvern pentru lucrările de interes național și de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local* pentru situațiile prevăzute de art 6.

Or, din conținutul RLU nu rezultă temeiul juridic de instiuire a utilității publice, fiind cert că la baza instituirii utilității publice trebuie să stea o decizie a Consiliului Județean în acest sens.

Nu rezultă de asemenea dacă s-a efectuat cercetarea prealabilă reglementată de art 9 și 10 din legea nr 33/1994, aspect prealabil obligatoriu declarării utilității publice.

In aceasta manieră se produce practic anihilarea dreptului nostru de proprietate prin instituirea interdicțiilor menționate, ajungându-se astfel la o expropriere forțată, gratuită și cu caracter absolut incert sub aspect temporal.

Astfel, procedura aceasta de rezervare a terenului, conform propriei exprimări a autorității publice în cuprinsul RLU, nu are nici un temei legal, nefiind previzibil prin vreun element cert și nici dacă va urma o expropriere (trecând peste faptul că aceasta trebuia să fie anterioară 'rezervării') care să ne asigure ca sarcinile instituite vor fi acoperite printr-o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Încălcarea dreptului nostru de proprietate este cu atât mai gravă cu cât, anterior emiterii acestor acte administrative, se permitea construirea de locuințe colective pe terenul care ne aparține, situație care rezultă din CU nr 5555/11.10.2007.

Astfel, în măsura în care dacă nu se va reliza revocarea actelor administrative, ne vom adresa instanței de contencios administrativ.

Astfel, Curtea de Apel Cluj a tranșat în repetate rânduri cu privire la aceste situații, inclusiv cu privire la verificarea de către instanța de judecată a a valabilității actelor administrative atacate doar din perspectiva legalității și nu și cea a oportunității, fiind evident că orice demers judiciar de anulare a unui act administrativ, în condițiile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, poate să privească doar legalitatea actului și nu și oportunitatea emiterii lui.

Cu toate acestea însă, acest aspect nu împiedică verificarea legalității procedurilor legale ulterioare, necesare realizării scopului urmărit, inclusiv în ceea ce privește actele administrative adoptate în același scop.

Regulamentul Local este, la rândul său, act administrative normativ, făcând parte din PUG, conform dispozițiilor exprese ale art 46 ind 1 lit c din Legea nr 315/2001 coroborat cu art 49 alin 2 din același act normativ.

Vă rugăm în acest sens să aveți în vedere și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia reglementării folosirii bunurilor, spre exemplu în Hotărârea din 19 decembrie 1989, pronunțată în Cauza Mellacher și alții împotriva Austriei, paragraful 45, sau în Hotărârea din 21 februarie 1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva Regatului Unit, paragrafele 45-46, este de competența statului reglementarea folosinței unor bunuri proprietate privată atunci când se urmărește un scop de interes general, dar, în aceeași măsură, nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual, iar păstrarea raportului de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri.

În sarcina autorităților publice au fost stabilite atribuții și în privința urbanismului (art. 46 din Legea nr. 350/2001) însă nici această atribuție, în cadrul căruia se poate exercita discreționar, nu permite autorității publice să intre în sfera abuzului de drept, așa cum este definit la art. 2 lit. n din Legea nr. 554/2004: „exces de putere - exercitarea dreptului de apreciere, aparținând autoritatilor administrației publice, prin încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor, prevăzute de Constituție sau de lege”.

CEDO subliniază de asemenea, în cauza *Brumărescu c României* posibilitatea ingerinței în dreptul de proprietate privată a autorităților ca fiind justificată pentru o cauză de utilitate publică, însă cu respectarea **principiului proporționalității**. Este așadar necesar a fi menținut un echilibru între interesele generale ale comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale, echilibrul fiind distrus când persoana al cărei drept fundamental este încălcat suportă o sarcină specială și exorbitantă.

Este cert ca, în această situație, nu s-a respectat nici unul din principiile instituite jurisprudential (inclusiv prin Decizia Civilă recentă a Curții de apel Cluj - nr 1492/2019), sens în care, pentru toate argumentele invocate, se impune revocarea actelor administrative.

Depunem prezenta, imputernicire avocătială

Cu stimă,

KALLOS FLORIN LUCIAN, AAEN GILDA MARIA, IRIMIES VASILE CODREL

Prin av. Paula Dorina NAN





Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ
Forma de exercitare a profesiei
CABINET DE AVOCAT NAN PAULA DORINA

Cluj Napoca, str. Pitești Nr.9, ap.3, Jud. Cluj.

Tel 0743-099906

Fax. 0364-439548

Email paula.nan@lmnlawyers.ro

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat

CJ/0564034/2022

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
CJ/0564034/2022

Doamna avocat **NAN PAULA DORINA** se împuternicește de către

KALLOS FLORIN LUCIAN, cu domiciliul în Florești,

jud. Cluj, identificat cu CI seria

eliberat de SPCLEP Cluj Napoca,

la data de 03.09.2013, CNP

IRIMIES VASILE CODREL, cu domiciliul în Cluj Napoca,

jud. Cluj, identificat cu CI seria

eliberat de SPCLEP Cluj Napoca, la data de

29.01.2015, CNP

AAEN GILDA MARIA, cetatean roman, cu domiciliul în Thailanda,

Chonburi, CNP

pe de alta parte, în

temeiul contractului de asistență juridică CJ/0564026/2022 din 11.04.2022 să exercite următoarele activități :

Redactare, semnare și înregistrare plângere prealabilă administrativă la Primăria Cluj Napoca.

Data 19.04.2022

CLIENT/REPREZENTANT, *

.....
(semnătura)

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

.....
(semnătura și ștampila)



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

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