

1-19 pag.

80 / 7.07.2022

Eh

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
LAZĂR DUMITRU NICOLAE
înregistrată sub nr. 550033 din 30.05.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 550033 din 30.05.2022 formulată de dl. Lăzăr Dumitru Nicolae, se 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 326383 în suprafață de 1827 mp, situată în zona străzii Ionel Teodoreanu din UTR- ULiU în UTR LiU pentru a permite 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.1, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularca 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 imobilul era situat parțial în intravilanul municipiului în U.T.R = L.I subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă și parțial în extravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Parcela identificată prin nr.cadastral 326383 este situată în conformitate cu prevederile PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 imobilul este situat în UTR -ULiU -Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii 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.

În această zonă nu există o *rețea stradală suficient de dezvoltată adaptată noilor nevoi și lipsesc dotările*, astfel încât 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. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului.*

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.

Chiar dacă așa cum susține solicitantul, inițial terenul dânsului (nr. cad. 326383) și terenul dlui Onuț Aurel (nr. cad. 276851) au făcut un corp comun, prin dezmembrarea acestuia în cele două parcele, dezmembrare anterioară noului P.U.G terenul identificat cu nr. cad. 326383 a devenit neconstruibil. Terenul identificat cu nr. cad. 326383 proprietatea dvs. situat parțial în extravilan și parțial în I.ir, nu avea asigurat acces la drum public, accesul realizându-se prin extravilan, în comparație cu parcela dlui Onuț Aurel care era integral în intravilan cu acces din str. Dufrosin Poteca

În concluzie nu se poate face o analogie între condițiilor de construire pentru parcela în discuție și parcela d-lui Onuț Aurel.

Accesul la parcelă în discuție așa cum rezultă din datele cadastrale se realizează din str. Ionel Teodoreanu pe drumuri de exploatare De 3618 și de De 6319, stradă și drumuri care pe vechiul regulament se aflau în extravilanul municipiului și care nu au fost și nu sunt reglementate printr –o documentație de urbanism.

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.

În concluzie atât pe vechiul regulament cât și pe noul regulament construirea era condiționată de elaborarea unui P.U.Z.

În concluzie nu se poate pune problema diminuării valorii acestui teren, regimul terenului nefiind modificat prin noile reglementări în defavoarea beneficiarului din contră, prin noul P.U.G întreaga proprietate a intrat în intravilanul municipiului.

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.

De asemenea, potrivit 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.

Conform 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”.

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 lipsese 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, reparașarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. *Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare.*

Mentionăm că urbanizarea implică înființarea structurii urbane - parcellar, 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 început lucrări de construire a unei case cu regim de înălțime P+M, fără a deține autorizație de construire și pentru care departamentul de specialitate din cadrul Direcției Generale Poliția Locală a întocmit proces-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 081934 din 05.05.2022.

Încadrarea într-o zonă care să permită construire directă fiind de fapt o încercare mascată de intrare în legalitate.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, Art. 56¹ „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.”

Subliniem faptul că încadrarea într-o zonă care să permită construirea nu implică intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără forme legale.

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.326383 proprietatea dl. Lazăr Dumitru Nicolae.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consiliu/Cristina Bartha
1 exemplar



CARTE FUNCİARĂ NR. 326383
COPIE

Carte Funciară Nr. 326383 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	326383		1.827	Teren împrejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CJ GARD DE PLASA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
154661 / 14/08/2019		
Act Normativ nr. 3353, din 08/08/2019 emis de Furdri Horia Augustin;		
B1	Se inființează cf. 326383 a imobilului cu nr. cad. 326383/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.282746\cf.282746; -- nr.cad.282750\cf.282750;	A1
Act nr. 167/11.05.2006 emis de notar public Feurdean Cristian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, partaj și alipire, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LAZĂR DUMITRU-NICOLAE, și soția 2) LAZĂR AURORA-LUCREȚIA, bun comun OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 282746/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 17673 din 15/05/2006, (provenita din conversia CF 158343)	A1
Act Administrativ nr. 120145, din 12/07/2017 emis de OCPI CLUJ;		
B3	Se notează propunerea de alipire a imobilului de sub A1 cu imobilul înscris în cartea funciară nr. 282750, rezultând imobilul cu nr. cad. 326383 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 282746/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 123404 din 18/07/2017;	A1
Sentinta Civila nr. 1841/2005 emis de Judecătoria Cluj;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj și cumpărare, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) LAZĂR DUMITRU-NICOLAE, și soția 2) LAZĂR AURORA-LUCREȚIA, bun comun OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 282750/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 16173 din 12/05/2005, (provenita din conversia CF 153706)	A1
Act Administrativ nr. 120145, din 12/07/2017 emis de OCPI CLUJ;		
B5	Se notează propunerea de alipire a imobilului de sub A1 cu imobilul înscris în cartea funciară nr. 282746, rezultând imobilul cu nr. cad. 326383 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 282750/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 123404 din 18/07/2017;	A1
204212 / 21/10/2019		
Act Administrativ nr. 414941, din 13/08/2019 emis de PRIMARIA MUN.CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 203659, din 19/10/2019 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B6	Se notează recepția documentației cadastrale avand drept obiect revidentierea a patru constructii fara acte in cartea funciara	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul
civil

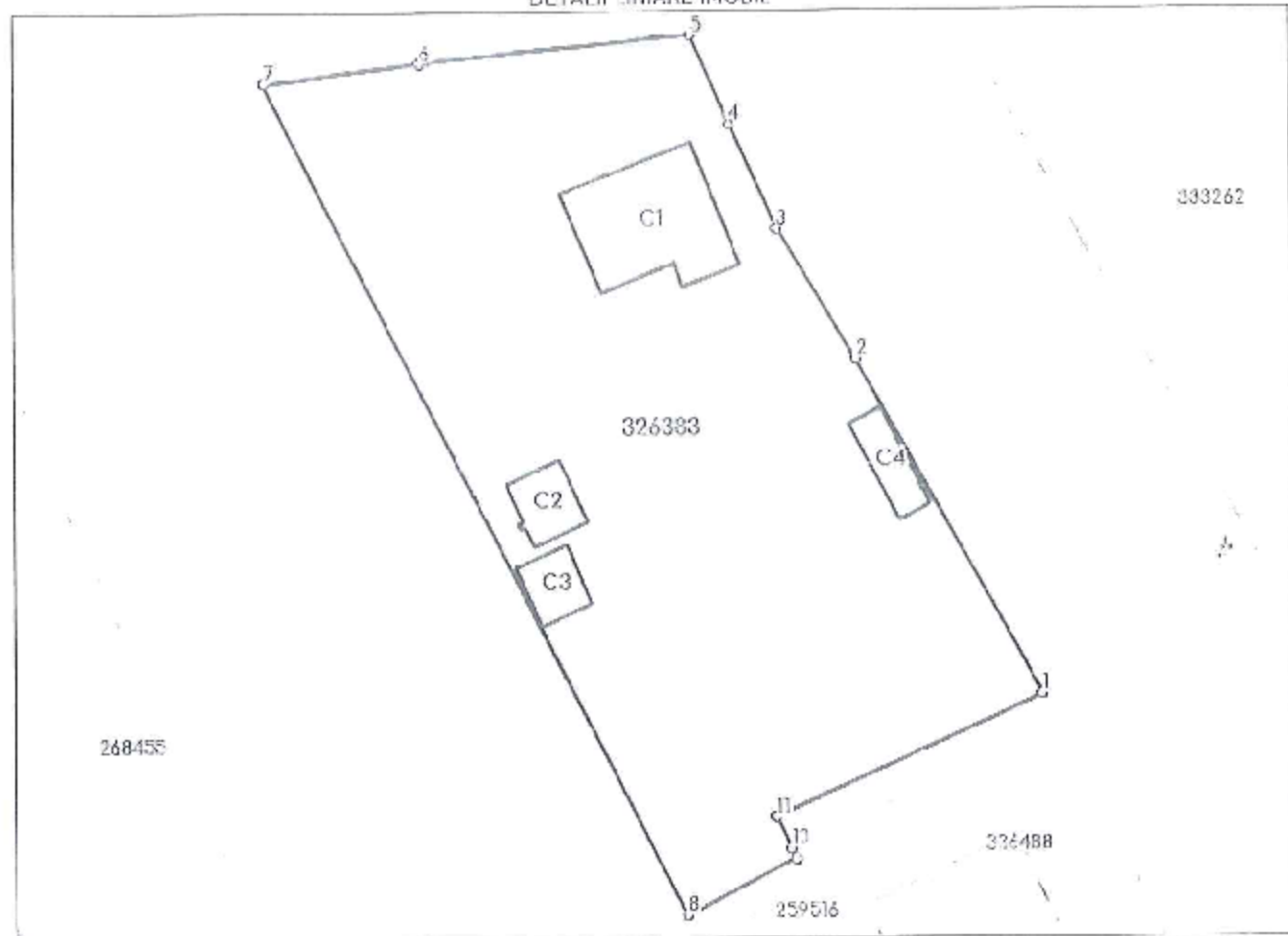
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ^{**}	Observații / Referințe
326383	1.827	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE PI ASA.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	667	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE PLASA.
2	livada	NU	1.160	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE PLASA.

Date referitoare la construcții

Crt	N număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1.	326383-C1	construcții de locuințe	91	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91 mp; C1- Construcție fara acte.
A1.2	326383-C2	construcții de locuințe	22	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; C2- Construcție fara acte.
A1.3	326383-C3	construcții anexa	19	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; C3- Construcție fara acte.
A1.4	326383-C4	construcții anexa	20	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; C4- Construcție fara acte.

Lungime Segmente

1.) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	28.241
2	3	11.22
3	4	8.543
4	5	7.169
5	6	20.086
6	7	11.713
7	8	68.858
8	9	9.055
9	10	0.782
10	11	2.58
11	1	21.773

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



PROCES VERBAL

DE CONSTATARE SI SANCTIONARE A CONTRAVENTIILOR

Seria PL Nr. 081934 incheiat azi.....*S.O.S. 2022*

1. Subsemnata Ana Vădan, în calitate de polițist local, în baza legitimației de control nr. 827 eliberată de Primăria Cluj Napoca, în urma controlului efectuat azi 29.03.2022 ora 10,50 la imobilul situat în Cluj Napoca, zona str. Ionel Teodoreanu fn, înscris în CF nr. 326383, cad. 326383, am constatat următoarele:

DI. LAZĂR DUMITRU-NICOLAE, în calitate de coproprietar al terenului de la locația de mai sus, a executat pe acesta lucrări de construire a unei case familiale fără a deține autorizație de construire.

Construcția are regimul de înălțime P+M, fundație de beton, pereți din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare de țiglă și are dimensiunile în plan de cca 9mx9m.

La data controlului, lucrările erau în curs de execuție și nefinalizate (acoperiș fără închideri în zona aferentă podului, tâmplărie nemontată pe fațade, la roșu).

2. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, aceste fapte constituie contravenții la normele legale privind execuția lucrărilor de construcții și se sancționează cu amenda contravențională, astfel:

a) cf. Legii nr. 50/1991 rep., art.26 alin.1, lit.a, - de la 1000 lei până la 100.000 lei

b) cf. Legii nr. / art. alin. lit., - de la lei până la lei

c) cf. Legii nr. / art. alin. lit., - de la lei până la lei

Total amendă - de la 1000 lei până la 100.000 lei;

3. De săvârșirea abaterilor de mai sus se face răspunzător:

«d. LAZĂR DUMITRU-NICOLAE cu domiciliul în Cluj Napoca,
cărții de identitate / pașaport seria , C.N.P
data de ... în calitate de proprietar.

jud. Cluj, posesor al buletinului /
, eliberat(ă) / emis de SPCLEP..., la

4. Subsemnatul, posesor al buletinului / cărții de identitate seria ... nr eliberat(ă) de la data de, domiciliat în Cluj Napoca, str....., județ Cluj, C.N.P. în calitate de martor, declar că numitul nu este de față / refuză / nu poate să semneze procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.

5. a) Alte mențiuni ale organului constatator (contravenientul nu se află de față, refuză sau nu poate să semneze, motivele privind lipsa martorului etc) Contravenientul nu este de față iar persoanele prezente refuză implicarea.

b) Obiecțiuni ale contravenientului - nu este de față.

AGENT CONSTATATOR
Ana Vădan

(numele și prenumele
semnătura)

MARTOR
Persoanele de față refuză
implicarea

(numele și prenumele
semnătura)

CONTRAVENIENT
LAZĂR DUMITRU-NICOLAE
nu este de față

(numele și prenumele
semnătura)

6. Potrivit prevederilor din Ordonanța Guvernului României nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, împotriva prezentului proces verbal de constatare și de sancționare a contravenției se poate face plângere în termen de 15 zile de la comunicare, la Judecătoria Municipiului Cluj-Napoca în a cărei rază teritorială a fost săvârșită contravenția.

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 3 exemplare, conținând rezoluția de aplicare a sancțiunii și "înștiințarea de plată" și s-a înmănat / comunicat contravenientului un exemplar personal / prin afișare la domiciliu / cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire nr.....din.....

AGENT CONSTATATOR

Ana Vădan
(numele și prenumele)
semnătura



CONTRAVENIENT

LAZĂR DUMITRU-NICOLAE -nu este de față
(numele și prenumele)
semnătura

MARTOR

Persoanele de față refuză
implicarea
(numele și prenumele)
semnătura

7. REZOLUȚIE DE APLICARE A SANCTIUNII

Ținând seama de faptele săvârșite, constatate și consemnate la pct.2 din prezentul proces verbal, în baza prevederilor art.26 alin (3) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și având în vedere dispozițiile art.21 din Ordonanța Guvernului României nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, subsemnatul Emil Boc, în calitate de Primar al mun. Cluj Napoca, aplic următoarele sancțiuni:

- pentru fapta consemnată la lit.a) - amenda în valoare de 5.000 lei (adică cinci mii lei)
 - pentru fapta consemnată la lit.b) - amenda în valoare de lei (adică.....)
 - pentru fapta consemnată la lit.c) - amenda în valoare de lei (adică.....)
- TOTAL amenda în valoare de 5.000 lei (in cifre) (adică cinci mii lei) (in litere)

și dispun, în temeiul legii, următoarele măsuri:

1. Oprirea imediată a lucrărilor
2. Desființarea lucrărilor executate fără autorizație de construire.

Măsurile dispuse se vor realiza în termen de 365 zile, contravenientul având obligația de a notifica organul de control îndeplinirea acestei obligații în termenul stabilit.

DATA 15.05.2022

SEMNĂTURA

L.S. 

8. ÎNȘTIINȚARE DE PLATĂ:

- Contravenientul urmează să achite suma totală de 5.000 lei (adică cinci mii lei) la C.E.C. sau la Direcția Trezorerie și Contabilitate Publică (denumită în continuare Trezorerie), în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces verbal, iar sumele vor fi încasate astfel:
-100% din suma totală, adică 5.000 lei în contul nr. R064TREZ21621A470400XXXX deschis la C.E.C./Trezorerie, sumă care se face venit la bugetul Local;
 - Contravenientul are obligația să predea copia chitanței, în termen de 15 zile de la data comunicării prezentului proces verbal, la adresa Primăria Municipiului Cluj-Napoca situată în str.Moșilor nr.7-Centrul de Informare al Cetățenilor, județul Cluj, telefon 0264-598784
- Dacă contravenientul nu achită amenda în termen de 15 zile de la data înmânării / comunicării, se va proceda la executarea silită.

Primăria municipiului Cluj-Napoca
Direcția Poliția Locală
Serviciul Control Urbanism și Disciplina în Construcții
(organul de control/ funcția)
polițist local, Ana Vădan
(numele, prenumele și semnătura)

Am primit 1 exemplar

Contravenient.....

Către,

43+30+305 (supf.c.d.)
impu
31.05.2022

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA



Petentul LAZĂR DUMITRU-NICOLAE, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, având CNP _____ cu adresa de corespondență aleasă la cabinet av. Bălosu Răzvan, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.9,ap.18, jud. Cluj, prin av. Bălosu Răzvan, înaintez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care vă solicit:

- revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, în ceea ce privește imobilul proprietatea subsemnatului înscris în:

- CF nr. 326383 Cluj-Napoca, nr. cad. 326383- teren în suprafață de 1.827 mp, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, zona str. Ionel Teodoreanu fn, jud. Cluj

în sensul reîncadrării imobilului cu nr cad. 326383 din UTR Uliu în UTR Liu

MOTIVE

Stare de fapt:

Subsemnatul petent dețin calitatea de proprietar al terenului cu numărul cadastral anterior identificat, imobil ce se află situat în Cluj-Napoca, zona str. Ionel Teodoreanu fn, jud. Cluj.

Precizez că subsemnatul am dobândit terenul mai sus menționat cu titlu de cumpărare, partaj și alipire.

Imobilul teren proprietatea mea, anterior operțiunii de partaj, a făcut corp comun cu un alt imobil vecin, respectiv cu imobilul înscris în CF nr. 276851, nr.topo/cad.276851, aflat în proprietatea dlui. Oneț Aurel. Deci, subsemnatul împreună cu dl. Oneț, în calitate de coproprietari, prin contractul de vânzare-cumpărare din data de 09.04.2003, am achiziționat un teren, iar ulterior am procedat la partajarea acestuia.

Pe imobilul teren proprietatea dlui. Oneț înscris în CF 276851, care a făcut corp comun cu imobilul din litigiu, s-a edificat un imobil construcție. Astfel, prin AC nr. 680 din 07.06.2012 eliberată pentru imobilul teren amintit, dl. Oneț Aurel a edificat lucrări de construire constând în „casă unifamilială cu regim de înălțime D+P+M, împrejmuire, amenajări exterioare.”

Astfel, imobilul teren pe care subsemantul l-am achiziționat împreună cu dl. Oneț, a fost încadrat, conform PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.792/21.12.1999, în UTR L1, care permitea edificarea de construcții.

Interesul în formularea prezentei plângeri constă în vătămarea subsemnatului în calitatea mea de proprietar al terenului descris anterior, de adoptarea HCL 493/2014 atacată.

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

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

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

Etapele procedurii implică:

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

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

(3)elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, 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;Reparcelarea terenurilorcuprinde următorii pași:

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

•reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

•unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

•remodelarea parcellarului 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 PUZ;

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privesc imobilul teren proprietatea subsemnatului, învederez că el se situează într-o zonă având funcțiune rezidențială, în contextul în care în jurul acestuia sunt edificate locuințe unifamiliale de tip urban modern.

Așa cum am precizat anterior, terenul ce formează obiectul prezentului litigiu a făcut parte dintr-un imobil teren în suprafață mai mare, pe care eu împreună cu dl. Oneț Aurel l-am achiziționat. Ulterior, subsemnatii am procedat la partajarea acestui teren, rezultând astfel imobilul teren ce formează obiectul prezentului litigiu și imobilul teren înscris în CF 276851 Cluj-Napoca proprietatea dl. Oneț Aurel.

Dl. Oneț pe suprafața ce i-a revenit acestuia, a edificat o casă unifamilială în baza AC nr. 680 din 07.06.2021 emisă de Primarul Mun. Cluj-Napoca.

Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, atât imobilul proprietatea mea, cât și imobilul proprietatea dl. Oneț pe al cărui amplasament există deja edificată o construcție de tip casă, au fost încadrate într-un regim urbanistic, respectiv în UTR Uliu, care nu permite edificarea de construcții, aceasta caracterizându-se ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedură de urbanizare prin PUZ.

Zona în care se află situat atât imobilul meu, cât și imobilul proprietatea dl. Oneț, a făcut obiectul unor operațiuni de urbanizare, fiind constituită în parcele cu suprafețe de peste 500 mp, inclusiv autorizarea și construirea unor imobile case de locuit.

Prin urmare, având în vedere că imobilul teren din litigiu a făcut corp comun cu imobilul proprietatea dl. Oneț, pe al cărui amplasament dl. Oneț a obținut o AC și a executat o construcție de tip casă de locuit, reiese cu evidență anomalia urbanistică creată de autoritatea publică locală prin încadrarea terenului meu într-un UTR nedeschis edificării de construcții.

Prin urmare, a nega efectul urbanizării pentru imobilul subsemnatului ar însemna să se accepte o anomalie logico-urbanistico-juridică generată de autoritățile publice locale, prin efectul căreia unul și același teren este în același timp atât neurbanizat (cf. reglem PUG 2014), cât și urbanizat (cf. AC emisă și executată).

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

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

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

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

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

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

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

Pentru toate aceste motive, vă solicit să revocați parțial HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește imobilul proprietatea subsemnatului, în sensul solicitat.

În drept: art.7 din L.554/2004

LAZĂR DUMITRU-NICOLAE

prin av. RAZVAN BALOSU





Cabinet ind. avocat Balosu Razvan
Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 9, ap. 18, jud. Cluj
avocatbalosumzvan@gmail.com

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 26/2022

Domnul/doamna avocat BĂLOSU RĂZVAN se împuternicește de către clientul

LAZAR DUMITRU - NICOLAE

în baza contractului de asistență juridică nr. 2022 din 2022 să exercite următoarele activități:

redactare / înregistrare plângere penală la administrație

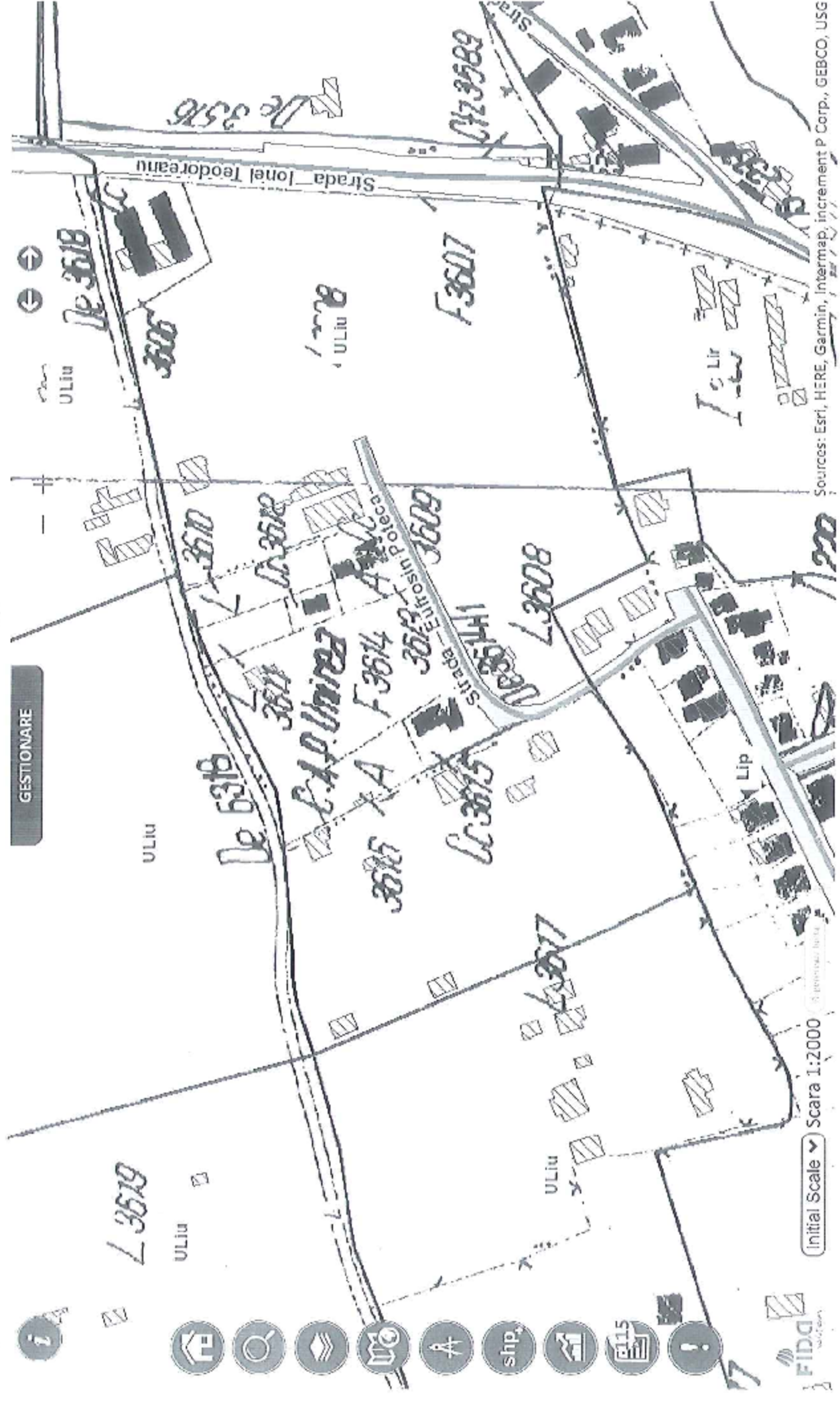
și să asiste/ să reprezinte clientul în fața

PRIMĂRII MUN. CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

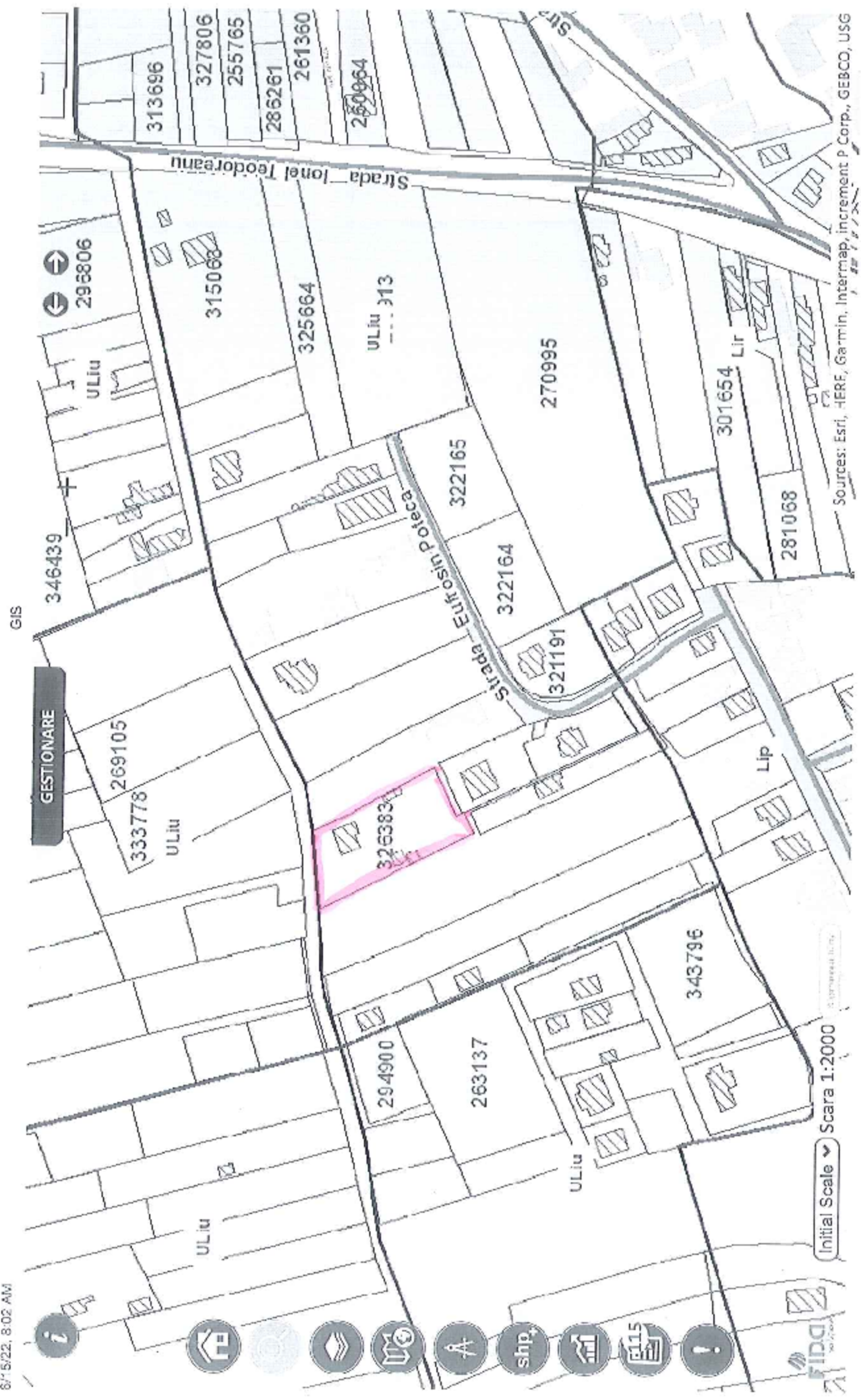
Data

CLIENT/REPREZENTANT,

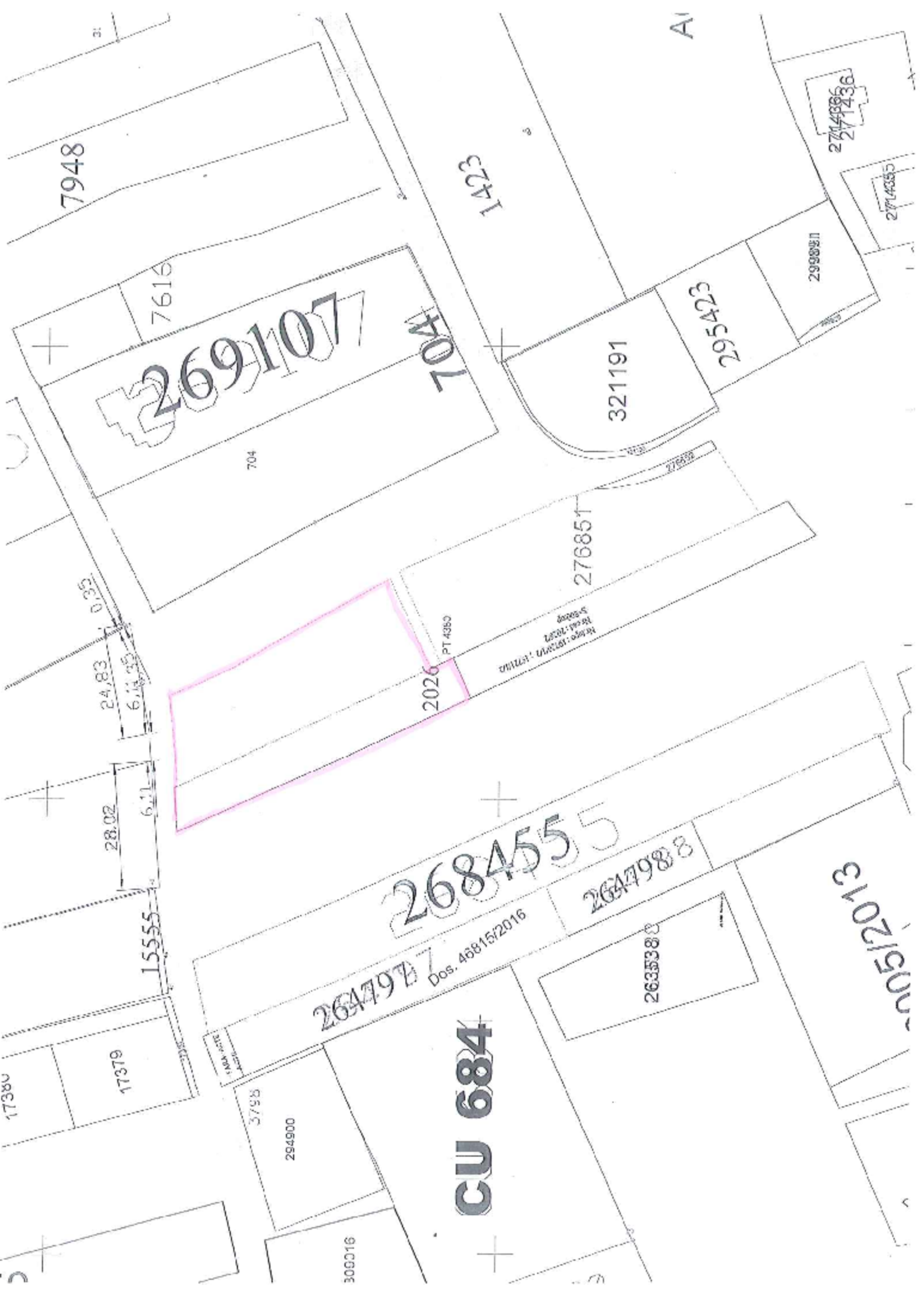
Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
CABINET AVOCAT BĂLOSU RĂZVAN
prin avocat
BĂLOSU RĂZVAN



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USG



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USG



7948

7616

269107

704

1423

321191

2998811

2714335

2714336

276851

2026

PT 4360

276852

268455

Dos. 46815/2016

264798

2647988

2635388

310510

CU 684

17380

17379

15555

28.02

6.11

24.83

6.11

0.35

3798

294900

300016