

57/4.08.2022

EL

1-80.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Milovan Adina Mariana ș.a., înregistrată sub nr. 578776/43 din 16.06.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 578776/43 din 16.06.2022, Milovan Adina Mariana ș.a. au solicitat efectuarea tuturor demersurilor în vederea modificării documentațiilor de urbanism în sensul încadrării terenurilor înscrise în CF nr. 335704 Cluj-Napoca nr. cad. 335704, în suprafață de 515 mp și în CF nr. 328509 Cluj-Napoca nr. cad. 328509, în suprafață de 510 mp în intravilanul localității Cluj-Napoca cu menținerea tuturor condițiilor de urbanism de la data preluării acestora de pe raza localității Baciu și anularea parțială a HCL prin care au fost preluate din raza localității Baciu terenurile înscrise în CF nr. 335704 Cluj-Napoca nr. cad. 335704, în suprafață de 515 mp și în CF nr. 328509 Cluj-Napoca nr. cad. 328509, în suprafață de 510 mp și emiterea unei noi HCL prin care să se stipuleze păstrarea condițiilor de urbanism stabilite de Comuna Baciu la data preluării terenurilor.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele înscrise în CF nr. 335704 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 335704 și în CF nr. 328509 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 328509 sunt încadrate prin PUG 2014 în UTR TDA = Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan, pentru că zona este constituită din terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, la mare distanță de limita intravilanului.

Se afirmă că terenul a fost achiziționat în anul 2006 când era pe raza localității Baciu. Apoi, se mai afirmă că în anul 2018 acesta a fost preluat de către Municipiul Cluj-Napoca. Am constatat, însă, că în perioada întocmirii și aprobării PUG 2014 terenul era situat în teritoriul administrativ al municipiului. Este posibil ca terenul să fi trecut în teritoriul administrativ al municipiului prin Legea nr. 2 din 16 februarie 1968 (*republicată*) privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România iar înscrisul din cartea funciară să nu fi fost actualizat până în 2018.

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 reclamantei, 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 terenurile înscrise în CF nr. 335704 Cluj-Napoca nr. cad. 335704, în suprafață de 515 mp și în CF nr. 328509 Cluj-Napoca nr. cad. 328509, în suprafață de 510 mp, să fie efectuate demersurile în vederea modificării documentațiilor de urbanism în sensul încadrării terenurilor în intravilanul localității Cluj-Napoca cu menținerea tuturor condițiilor de urbanism de la data preluării acestora de pe raza localității Baci, 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



UNBR-Baroul Cluj
Av. Nistor Andra Bianca
Sediul Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie nr. 57, ap. 3, jud. Cluj
Tel. 0745.318.227
E-mail: abnistor@yahoo.com



433

PDAL + bouleja
Aly

CATRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



Subsemnatii

MILOVAN ADINA MARIANA, CNP, domiciliata in Cluj-Napoca, jud. Cluj,

MILOVAN MIHAI, CNP, domiciliat in Cluj-Napoca, jud. Cluj,

IUORAS CRISTINA MARIA, CNP, domiciliata in Cluj-Napoca, jud. Cluj,

IUORAS MARIUS NICU, CNP, domiciliat in Cluj-Napoca, jud. Cluj

cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat Nistor Andra Bianca din Cluj-Napoca, bd. 21 Decembrie 1989, nr. 57, ap. 3, jud, Cluj, prin av. Nistor Andra Bianca, justificata cu imputernicirea avocatiala anexata,

Formulam prezenta

PLANGERE PREALABILA

Prin care va solicitam:

- efectuarea tuturor demersurilor in vederea modificarii documentatiilor de urbanism in sensul incadrarii terenurilor inscrise in CF nr. 335704 Cluj-Napoca, nr. cad. 335704, in suprafata de 515 mp si in CF nr. 328509 Cluj-Napoca, nr. cad. 328509, in suprafata de 510 mp in intravilanul localitatii Cluj-Napoca cu mentinerea tuturor conditiilor de urbanism de la data preluarii acestora de pe raza localitatii Baci

- anulara partiala a HCL prin care au fost preluate din raza localitatii Baci terenurile inscrise in CF nr. 335704 Cluj-Napoca, nr. cad. 335704, in suprafata de 515 mp si in CF nr. 328509 Cluj-Napoca, nr. cad. 328509, in

suprafata de 510 mp si emiterea unei noi HCL prin care sa stipuleze pastrarea conditiilor de urbanism stabilite de Comuna Baciu la data preluarii terenurilor

MOTIVE:

Subsemnatii suntem proprietarii terenurilor inscrise in CF nr. 335704 Cluj-Napoca, nr. cad. 335704, in suprafata de 515 mp si, respectiv, in CF nr. 328509 Cluj-Napoca, nr. cad. 328509, in suprafata de 510 mp.

Aceste terenuri au fost achizitionate de noi in anul 2006 prin contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 581/30.10.2006 de BNP DAN ANDREI POPESCU. La momentul achizitionarii aceste terenuri erau pe raza localitatii Baci

Aceste imobile au fost achizitionate de subsemnatii pentru ca pe viitor sa ne construim o casa de locuit.

In anul 2018 terenurile subsemnatilor au fost preluate de catre Municipiul Cluj-Napoca si au fost incadrate in extravilan, desi la momentul preluarii acestea erau incadrate in intravilan existand posibilitatea construirii de case unifamiliale cu demisol, parter, etaj si mansarda.

Ceilalti vecini de pe strada unde se afla aceste terenuri au construit deja, beneficiaza de autorizatie de construire si si-au intabulat constructia.

Consideram ca era corect ca la momentul preluarii terenurilor de catre Municipiul Cluj-Napoca sa se ~~se~~ ^{se}asteze aceleasi reguli, in caz contrar se incalca obligatia existentei, in cadrul aceleiasi unitati teritoriale de referinta, a unei omogenitati functionale si morfologice a zonei, deci a unei reglementari urbanistice omogene.

Noua incadrare urbanistica a terenurilor le face impropriei destinatiei lor initiale, fara ca proprietarii sa primeasca vreo justa despagubire, astfel ca reclamantii sunt lipsiti de attributele dreptului de proprietate, iar terenurile au devenit obiect al unei folosinte impuse si obligatorii similara cu exproprierea.

Prin masura schimbarii incadrarii terenurilor din intravilan in extravilan (in care se interzice contruirea de locuinte) s-au incalcat dispozitiile art. 44 alin. 2 din Constitutia Romaniei, conform carora proprietatea privata este garantata si ocrotita de lege, indiferent de titular.

Preluarea terenurilor de la Comuna Baci

s-a efectuat cu incalcarea art. 1 din Protocolul Aditional la Conventia pentru Apararea Drepturilor Omului si Libertatilor Fundamentale nr. 1, ratificat de Romania prin Legea nr. 30/1994, care prevede ca orice persoana fizica sau juridica are dreptul la respectarea bunurilor sale si nimeni nu poate fi lipsit de proprietate decat pentru cauza de utilitate publica si in conditiile prevazute de lege si de principiile generale ale dreptului international.

Fara justificarea unei masuri de utilitate publica si fara sa se respecte procedura expropriarii s-a achimbat prin actul administrative contestat destinatia si utilizarea terenului, lipsind astfel petentii de atributele dreptului de proprietate.

Din punctul de vedere al dreptului civil, atributul folosintei presupune posibilitatea uilizarii lucrului si culegerea fructelor (natura, industrial, civile). In lumina art. 559 alin. 2 C.civ. " *proprietarul poate face, desupra si in subslul terenului, toate constructiile, plantatiile, lucrarile pe care le gaseste de cuviinta, in fara de exceptiile stabilite de lege si poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este tinut sa respecte, in conditiile si in limitele determinate de lege, drepturile tertilor asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor si apelor subterane, lucrarilor si instalatiilor subterane si altor asemenea.*"

Prin urmare folosinta bunului ca atribut al dreptului de proprietate este incalcata ori de cate ori proprietarul este impiedicat sa isi utilizeze imobilul conform drepturilor si intereselor legitime propria, prin decizii administrative abuzive ale autoritatilor.

Or, incadrarea terenurilor in extravilan conduce la impiedicarea, chiar suprimarea exercitarii folosintei ca atribut al dreptului de proprietate, intrucat petentii sunt impiedicati sa isi utilizeze terenul.

Asadar la preluarea terenurilor trebuia sa se tina cont de exigentele art. 1 din Primul Protocol Aditonal la Conventia Europeana a Drepturilor Omului din perspectiva afectarii dreptului de proprietate al proprietarilor terenurilor, text in lumina caruia exrcitiul dreptului de proprietate trebuie sa fie efectiv si poate fi limitat NUMAI in conditiile prevazute de lege si cu respectarea principiului proportionalitatii.

Potentii se afla in prezent intr-o imposibilitate de folosire a bunului imobil, astfel ca se realizeaza o ingradire excesiva a prerogativelor dreptului de proprietate, echivaland, in esenta, cu o expropriere de fapt, astfel de natura a incalca dispozitiile art. 1 din primul Protocol aditional al CEDO.

Astfel prevederile art. 1 primul Protocol aditional al CEDO impugn autoritatilor statale doua obligatii esentiale: sa ia masurile necesare proprietatii private si sa se abtina de la acte care pot aduce injust atingere proprietatii private. Atingerea adusa proprietatii private poate fi generate atat printr-o actiune a auoritatilor publice, cat si prin inactiunea sau neglijenta in adoptarea unor masuri care sa conduca la prezervarea posibilitatii proprietarilor de a-si exercita atributele. In raport de datele spetei, institutive dvs trebuia sa analizeze daca ingerinta in dreptul de proprietate al petentilor este una justificata, CEDO permitand exproprierea pentru cauza de utilitate publica. Or, incadrarea imobilelor amintite mai sus in extravilan fara nici un argument pertinent de natra a justifica aceasta masura si fara a oferi proprietarilor o justa despagubire, proportionala cu pierderea suferita, echivaleaza cu o expropriere in fapt, proprietarii fiind lipsiti de unul din prerogativele dreptului de proprietate, respectiv folosinta.

Subsemnatii am fost vatamati de documentatiile de urbanism prin care s-a schimbat destintatia terenurilor proprietatea noastra.

Conform art. 2 lit o) din Legea nr. 554/2004 prin drept vatamat se intelege orice drept prevazut de Constitutie, de leges au de alt act normativv caruia l se aduce o atingere printr-un act adminostrativ.

Actele nesupuse controlului administrative sunt in mod expres prevazute de art. 5 din Legea nr. 554/2004, documentatiile de urbanism nefiind exceptate de la controlul de legalitate indiferent ca este vorba de planul urbanistic general al unei localitati.

Asadar este necesar sa se constate nelegalitatea documentatiilor si sa se modifice in asa fel incat sa nu mai fie incalcate drepturile petentilor.

La momentul preluarii nu s-a verificat situatia actuala a terenurilor, in sensul ca aceasta este o strada cu case, intr-o zona de case.

Potentii au dreptul atat la anulara actelor nelegale emise cu ocazia trecerii terenurilor din intravilanul comunei Baciú in extravilanul localitatii Cluj-Napoca cat si la repararea pagubei. Or, acest deziderat nu se poate realiza decat prin emiterea unui alt act amdinistrativ care sa incadreze terenurile in intravilan si sa respecte aceleasi caracteristici avute in localitatea Baciú cu ocazia preluarii.

Cu consideratie,

MILOVAN ADINA MARIANA

MILOVAN MIHAI

IUORAS CRISTINA

IUORAS MARIUS NICU

Toti prin av.





