

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

Nr. 539083/43 din 11.07.2022

Aprobat:  
Primar,  
Emil Boc

60/4.08.2022



1-161-

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Marc Ioan Lucian și Marc Monica Emese, înregistrată sub nr. 539083/1 din 24.05.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 467058/21.04.2022, completată cu documentele înregistrate sub nr. 539083/24.05.2022, Marc Ioan Lucian și Marc Monica Emese au solicitat modificarea documentației aferente PUG al municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 151886 Cluj-Napoca, nr. topo 14365/1/2/2, CF nr. 151887, nr. topo 14365/1/1/2/2, CF nr. 302650, nr. cad. 302650 în sensul eliminării din cadrul documentației PUG aferent UTR A - cap. „A” - Condiționări primare din RLU: „Urbanizarea se va realiza pe baza PUZ, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha”, precum și aferent cap. „B” - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă precum și orice restricție care încalcă dreptul lor de proprietate, procedând la încadrarea totală a imobilului în UTR cu destinație de zonă de urbanizare. Ulterior, la solicitarea noastră, sub nr. 539083/24.05.2022, a fost comunicat în completare extrasul CF nr. 302650.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela înscrisă în CF nr. 302650 Cluj-Napoca, nr. cad. 302650 este încadrată 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, parametri tehnico-economici.

În vechiul PUG parcela era încadrată 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.

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. 302650 Cluj-Napoca, nr. cad. 302650, 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



Lid  
Hmax. = 10m

P.U.G. 2014





P.U.G. 1999

539083

5/24/22, 3:47 PM

Correspondență - anca.cristurean@primariaclužnapoca.ro

## Completare cerere nr. 467058/1 din data de 21.04.2022

Office <office@lmnlawyers.ro>

Ma 24.05.2022 15:36

Către:registratura <registratura@primariaclužnapoca.ro>;

Cc:paula <paula.nan@lmnlawyers.ro>;

Categorii: GABI

📎 5 atașări (415 KO)

Bicaz - Coordonate - terenuri-Model.pdf; CF MARC IOAN SI MONICA.pdf; Coordonate Marc.pdf; Coordonate.jpg; Tabel Coordonate stereo 70.xlsx;

Bună ziua!

Atașat regăsiți actele în completarea cererii nr. 467058/1 din data de 21.04.2022 pentru domnul Marc Ioan.

Cu stimă,

av. Nan Paula

*Paula Nan  
Attorney at Law  
Pitești street, no.9, ap.3  
Cluj Napoca, Cluj county.  
Phone/Fax: 0040-364-439548  
Mobile: 0040-743099906  
0040-720501190  
Email: [paula.nan@lmnlawyers.ro](mailto:paula.nan@lmnlawyers.ro)*

T



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	108860
Ziua	17
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare  
100115785697



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302650 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	302650	2.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17769 / 11/02/2014</b> Act Notarial nr. 316, din 10/02/2014 emis de STANCU TUDOR DAN (act administrativ nr. 376254/16-01-2014 emis de VOLS BANK ROMANIA SA; act administrativ nr. 7529/21-01-2014 emis de OCPI CLUJ.);	
B1	Se înființează cartea funciara 302650 a imobilului cu numărul cadastral 302650/Cluj-Napoca, rezultat din alipirea următoarelor imobile: ~-nr.cad.302233 din cf.153222 (id electronic 302233) care se sistează; ~-nr.cad.302258 din cf.153223 (id electronic 302258) care se sistează; A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 405, din 11/05/2005 emis de notar public Ciacoi Claudia;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>MARC IOAN LUCIAN</b> , și soția 2) <b>MARC MONICA EMESE</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302258/Cluj-Napoca, incheierea nr. 16010 din 12-05-2005 A1
Act nr. 0;	
B4	se notează interdicție de înstrăinare, grevare, demolare, închiriere 1) <b>BANCA TRANSILVANIA S.A.</b> , CIF:5022670 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302258/Cluj-Napoca, incheierea nr. 90306 din 13-11-2007 pozitie transcrisa din CF 302258/Cluj-Napoca, incheierea nr. 90306 din 13-11-2007 A1
<b>96866 / 15/07/2014</b> Act Administrativ nr. 103211/431, din 02/04/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;	
B8	se notează adresa nr. 103211/431/02.04.2014 emisă de Primăria Municipiului Cluj - Napoca, din care rezultă faptul că, imobilul de sub A1 este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>17769 / 11/02/2014</b> Contract De Ipoteca nr. 5277, din 12/11/2007 emis de notar public Ciugudean G.;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:133606.85 RON dobânzi și comisioane aferente 1) <b>BANCA TRANSILVANIA S.A.</b> , CIF:5022670 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302258/Cluj-Napoca, incheierea nr. 90306 din 13-11-2007 pozitie transcrisa din CF 302258/Cluj-Napoca, incheierea nr. 90306 din 13-11-2007 A1
<b>92872 / 11/06/2015</b> Act Notarial nr. ACT ADITIOINAL NR 2045, din 08/06/2015 emis de STANCU TUDOR DAN;	
C2	Se notează actul adițional la contractul de garanție reală imobiliară autentificat cu nr. 5277/12.11.2007 NP Ciugudean George încheiat între Marc Ioan Lucian și Marc Monica Emese în calitate de decalaranți A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	fosti garanți ipotecari și SC. VOLKSBANK ROMANIA SA. având ca obiect înscrierea ipotecii de rang I asupra imobilului de sub A1, în suprafața de 2000 mp. rezultat în urma alipirii.	A1
<b>101642 / 24/06/2015</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT NR 2293, din 23/06/2015 emis de STANCU TUDOR DAN;		
C3	Se notează modificarea sumei garantate cu dreptul de ipotecă înscris sub C1 din 63000,0 CHF în 133,606.85 RON, precum și novarea creditorului inițial VOLKSBANK ROMANIA SA, înscris sub C 1, cu noul creditor BANCA TRANSILVANIA S.A.	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
302650	2.000	

\* 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	arabil	DA	2.000	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	41.74
2	3	15.893
3	4	27.095
4	5	39.694
5	6	7.291
6	7	12.97



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	27.737
8	1	7.298

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

17/05/2022, 13:52



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-596 030  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Nr. 467058/43 din 9.05.2022 /2021

C ă t r e,

**Avocat Paula Dorina Nan**

str. Pitești nr. 9 ap. 3

Cluj-Napoca

*paula.nan@lmnlawyers.ro*

Referitor la Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 467058 din 21.04.2022 formulată de Marc Ioan Lucian și Marc Monica Emese prin care solicită modificarea documentației aferente PUG al municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 151886 Cluj-Napoca, nr. topo 14365/1/2/2, CF nr. 151887, nr. topo 14365/1/1/2/2, CF nr. 302650, nr. cad. 302650 în sensul eliminării din cadrul documentației PUG aferent UTR A - cap. „A” - Condiționări primare din RLU: „Urbanizarea se va realiza pe baza PUZ, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință sau o suprafață de teren de minim 25 ha”, precum și aferent cap. „B” - Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă precum și orice restricție care încalcă dreptul lor de proprietate, procedând la încadrarea totală a imobilului în UTR cu destinație de zonă de urbanizare.

vă comunicăm următoarele:

Nu putem identifica parcelele care nu au nr. cadastrale noi. Pentru a putea face suprapunerea în sistem electronic pe planșa PUG 2014 dar și a PUG 1999 (pentru a verifica încadrarea anterioară) avem nevoie de inventar de coordonate sau actualizare de date cu atribuire de nr. cadastral nou.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
2 exemplare

PROIECT DE HCL AL CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA  
21 APR. 2022  
469058/1

43  
44

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

Subsemnații MARC IOAN LUCIAN, având CNP \_\_\_\_\_ și MARC MONICA EMESE, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, județ Cluj, cu domiciliul procesual ales în Cluj Napoca, str. Pitești, nr 9, ap. 3, județ Cluj, prin avocat Paula Dorina NAN, formulam prezenta

**PROCEDURĂ PREALABILĂ**

In 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.

Si, în consecință, modificarea documentației aferente PUG a Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește terenul care ne aparține, teren înscris în cf nr 151886 Cluj-Napoca, nr topo 14365/1/2/2, teren inscris in cf nr 151887, nr topo 14365/1/1/2/2, teren inscris in cf nr 302650, nr cad 302650, în sensul eliminării din cadrul documentatiei PUG,- sectiunea "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 si aferent "B" Servituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, precum si orice restrictie care incalcă dreptul nostru de proprietate, procedând la încadrarea totală a imobilului in 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 inregistrat in cf nr teren înregistrat în cf nr 151886 Cluj-Napoca, nr topo 14365/1/2/2, teren înregistrat in cf nr 151887, nr topo 14365/1/1/2/2, teren înregistrat in cf nr 302650, nr cad 302650, terenul fiind situat în intravilanul localității Cluj Napoca.

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 in 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 servituțile 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 servituțile 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 servituțile 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 dreptă 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.

În 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 realiza 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 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 acelasi act normativ.

Vă rugăm in acest sens să aveti in vedere si 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 administratiei publice, prin incalcarea drepturilor si libertatilor fundamentale ale cetatenilor, prevazute de Constitutie 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, in aceasta situatie, nu s-a respectat nici unul din principiile instituite jurisprudential(inclusiv prin Decizia Civilă recentă a Curtii de apel Cluj - nr 1492/2019), sens in care, pentru toate argumentele invederate, se impune revocarea actelor administrative.

**Depunem prezenta, imputernicire avocatiala**

*Cu stimă,*

**MARC IOAN LUCIAN si MARC MONICA EMESE**

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. Pitesti Nr.9, ap.3, Jud. Cluj.

Tel 0743-099906

Fax. 0364-439548

Email [paula.nan@lmnlawyers.ro](mailto:paula.nan@lmnlawyers.ro)

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat

**CJ/0564035/2022**

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ**  
CJ/0564035/2022

Doamna avocat **NAN PAULA DORINA** se împuternicește de catre  
**MARC MONICA EMESE**, cu domiciliul in Cluj Napoca,  
jud. Cluj, identificata cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberat de SPCJEP Cluj, la data de  
16.04.2013, CNP \_\_\_\_\_ pe de alta parte, in temeiul contractului de asistenta  
juridica CJ/0564027/2022 din 11.04.2022 să exercite următoarele activități :

Redactare, semnare si inregistrare plangere prealabila administrativa la Primaria 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