

63/4.08.2022

ER

1-25p

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Gîrboan Sergiu, înregistrată sub nr. 540437/1 din 25.05.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 467023 din 21.04.2022, completată cu documentele înregistrate sub nr. 540437/1 din 25.05.2022, Gîrboan Sergiu a solicitat modificarea documentației aferente PUG al municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 331994 Cluj-Napoca, nr. cad. 331994 precum și cota de 52/416-a parte din dreptul de proprietate al imobilului cu destinație drum din CF nr. 292792 nr. topo 14365/1/1/1/2/9 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. 540437/25.05.2022, au fost comunicate în completare: extrasul CF nr. 294699, nr. 331994 și nr. 292792.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcelele înscrise în CF nr. 294699, nr. 331994 și nr. 292792 Cluj-Napoca, nr. cad. 294699, nr. 331994 și nr. 292792 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 parcelor 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 era încadrate 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. O parte din drumul înscris în CF nr. 292792 era încadrat în UTR L6c.

S-a solicitat încadrarea totală a imobilului 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. Pe de altă parte, nici una din cele trei parcele nu este afectată de vreo servitute de utilitate publică.

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 terenul înscris în CF nr. 294699, nr. 331994 și nr. 292792 Cluj-Napoca, nr. cad. 294699, nr. 331994 și nr. 292792, 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.”, cerință înscrisă 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 imobilului 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.V.G. 2014



P.U.G. 1999

540437

5/25/22, 11:30 AM

Completare cerere nr. 467023/1 din data de 21.04.2022

🔍 Răspuns tuturor | 🗑️ Ștergere Nedorit | ⋮

✕

Completare cerere nr. 467023/1 din data de 21.04.2022



Office <office@lmnlawyers.ro>

Mi 25.05.2022 11:16

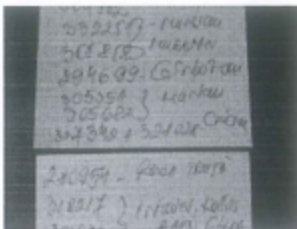
Către: **registratura**

Cc: paula <paula.nan@lmnlawyers.ro> 📧

🔍 Răspundeți tuturor | ⌵

Inbox

📁 Categoria verde



Bicaz - Coordonate - ter...
198 KO



Tabel Coordonate stere...
17 KO



Extras_Informar...
85 KO

📄 Afișați-le pe toate (7 atașări (816 KO)) Descărcați tot

Bună ziua!

Atașat regăsiți actele in completarea cererii nr. 467023/1 din data de 21.04.2022 pentru domnul Girboan Sergiu.

Cu stimă,

av. Nan Paula

Paula Nan

Attorney at Law

Pitesti street, no.9, ap.3

Cluj Napoca, Cluj county.

Phone/Fax: 0040-364-439548

Mobile: 0040-743099906

0040-720501190

Email: paula.nan@lmnlawyers.ro



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

Nr. cerere	114887
Ziua	25
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100116006088



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 294699 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 170324
Nr. topografic: 14365/1/1/1/2/4

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	294699		619	Teren neimprejmuit; Arabil la Sopor. Teren imprejmuit cu gard din plasa de sarma pe latura de vest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
204641 / 08/12/2016	
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE ADJUDECARE PENTRU BUNURI IMOBILE, din 19/10/2016 emis de ANAF; Act Notarial nr. DECLARAȚIE NR.12724, din 07/12/2016 emis de BNP GOURUN SI ASOCIATII;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE adjudecare, dobandit prin A1 Adjudecare, cota actuala 1/1
1) GİRBOAN SERGIU, și soția 2) GİRBOAN SIMONA-ELENA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

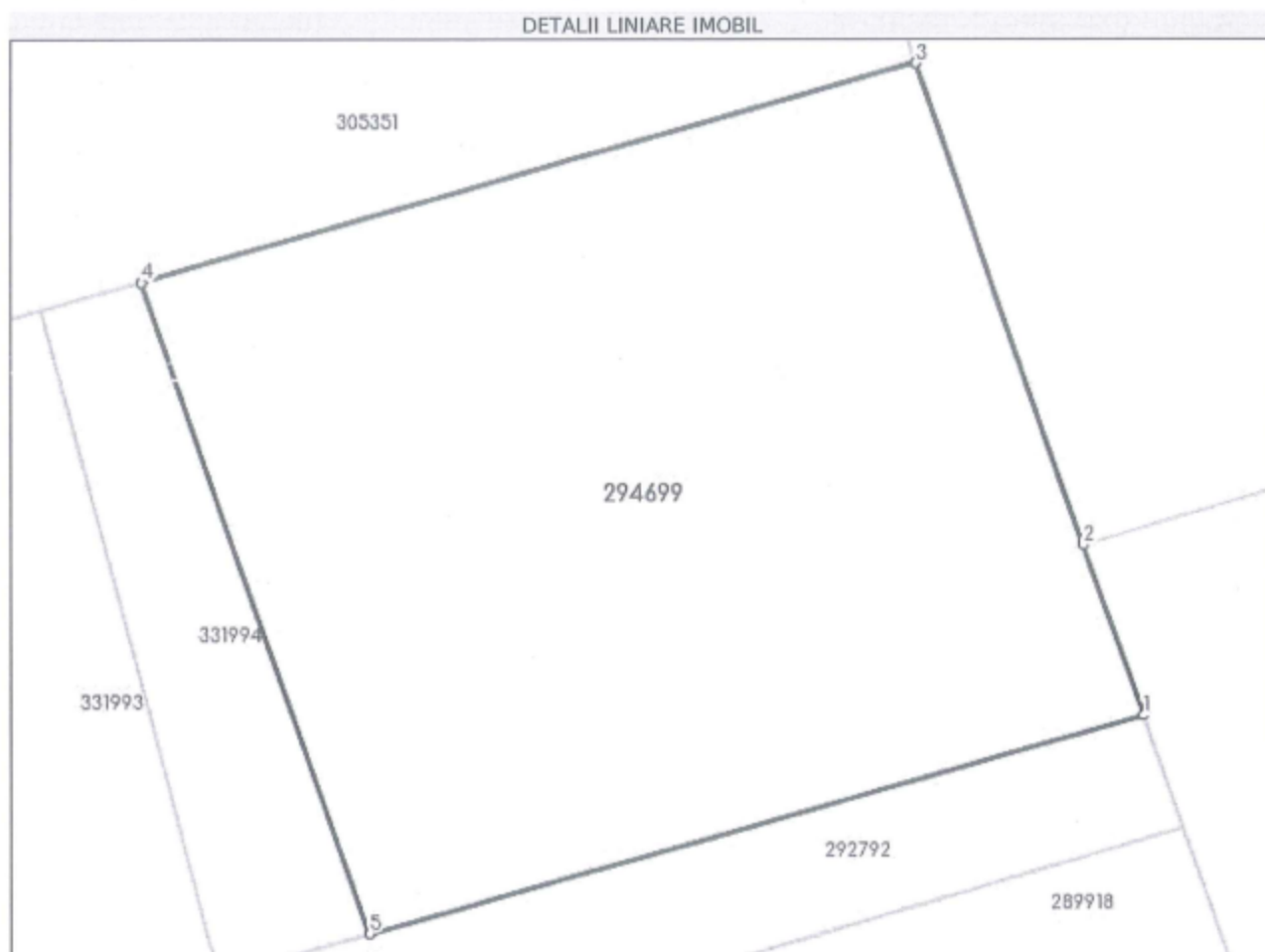
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
294699	619	Arabil la Sopor. Teren împrejmuit cu gard din plasa de sarma pe latura de vest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	619	-	-	14365/1/1/1/2/4	Arabil la Sopor. Teren împrejmuit cu gard din plasa de sarma pe latura de vest.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.014
2	3	16.981
3	4	26.977
4	5	22.996
5	1	26.954

** 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 ANCPI 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, 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,

25/05/2022, 06:00



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 331994 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	331994		100	Teren împrejmuit; Imprejmuire partiala cu gard din plasa pe laturile de Nord, Sud și Est.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
148902 / 07/08/2019		
Act Notarial nr. 8976, din 05/08/2019 emis de Chis MIHAELA-LILIANA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 331994 a imobilului cu numarul cadastral 331994/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 293987 inscris in cartea funciara 293987;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GİRBOAN SERGIU, cas cu 2) GİRBOAN SIMONA-ELENA, ca bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

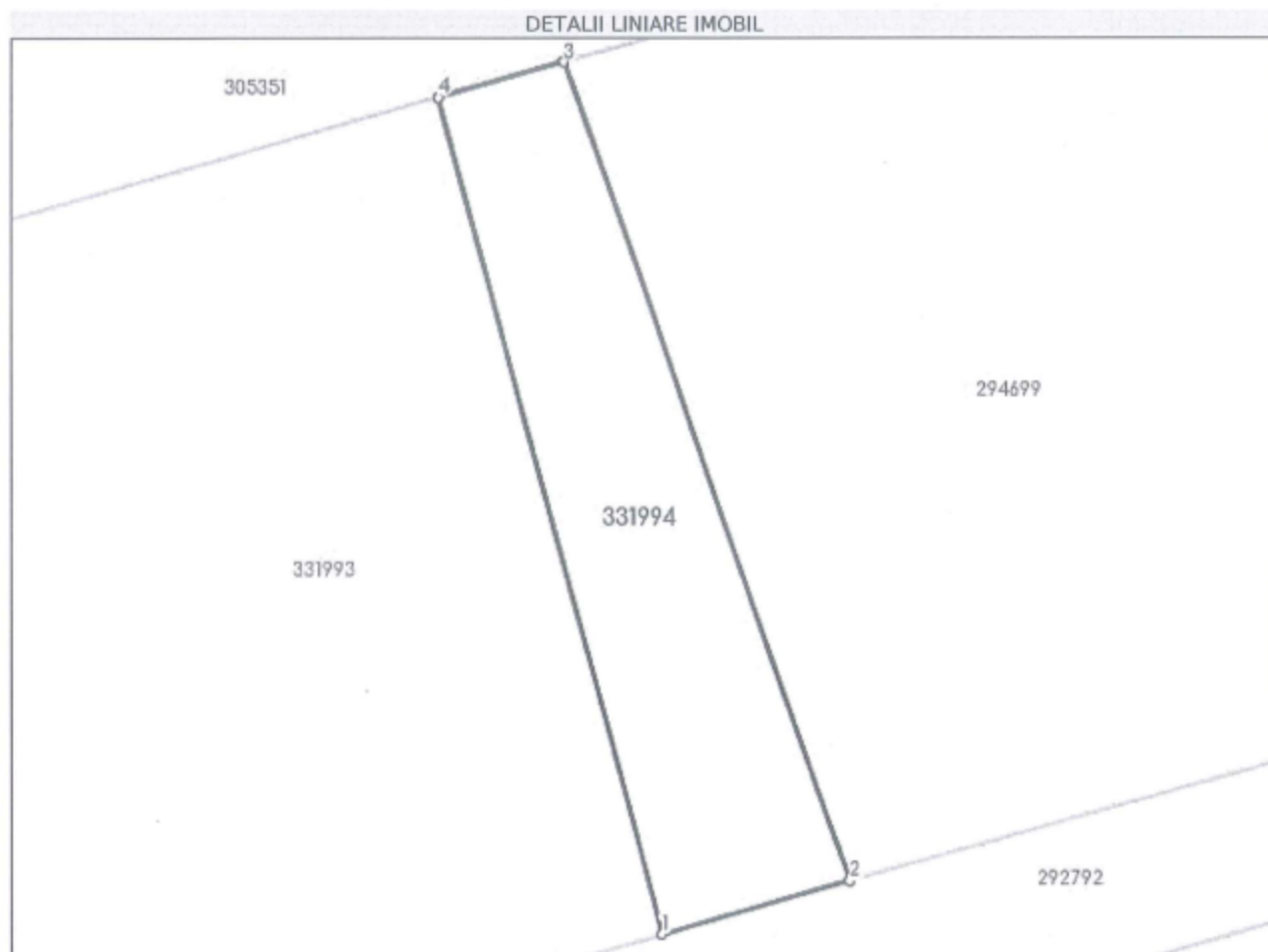
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
331994	100	Imprejmuire partiala cu gard din plasa pe laturile de Nord, Sud si Est.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.267
2	3	22.996
3	4	3.45
4	1	22.947

** 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 ANCPI 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, 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,

25/05/2022, 06:00



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

Nr. cerere	114886
Ziua	25
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
10016006087



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 292792 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:161647
Nr. topografic:14365/1/1/1/2/9

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	292792		416	Teren neimprejmuit in partea de Est, Sud si Vest, iar in partea de Nord terenul este partial imprejmuit cu gard de plasa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
18840 / 23/05/2006			
Sentinta Civila nr. 1626/2006 emis de Judecătoria Cluj - Napoca (dosar nr. 20134/2005);			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 102/416		A1
	1) MUREȘAN VASILE , și soția		
	2) MUREȘAN MARIANA , bun comun		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 161647)		
110239 / 12/10/2012			
Act Notarial nr. 1076, din 11/10/2012 emis de PURIS ADINA MARIA;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 104/416		A1
	1) TEGLAS CSABA , și soția		
	2) TEGLAS HAJNAL - JUDIT , bun comun		
	OBSERVATII: cota 104/416 parte		
61741 / 26/02/2020			
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE ADJUDECARE PT BUNURI IMOBILE, DOS DE EXECT NR 3111/2017, NR A ECJ 904, din 24/02/2020 emis de ANAF CLUJ;			
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 52/416		A1
	1) GİRBOAN SERGIU		
258770 / 16/12/2020			
Act Notarial nr. 4876, din 14/12/2020 emis de Cosma Laura Ioana;			
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 53/416		A1
	1) PRICOP ADRIAN-IONUȚ , bun propriu		
25153 / 04/02/2021			
Act Normativ nr. 341, din 04/02/2021 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. CERERE INSCRIERE, din 04/02/2021 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. CERERE INSCRIERE, din 04/02/2021 emis de Stancu Tudor Dan;			
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 53/416		A1
	1) MARC ANTONIU-SEBASTIAN , bun propriu		
190085 / 31/08/2021			
Act Notarial nr. 6696, din 30/08/2021 emis de notar public HANDRA-CĂLUGĂR Diana;			
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 52/416		A1
	1) MOROIANU ALINA-TEODORA , ca bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
292792	416	Teren neîmprejmuit în partea de Est, Sud și Vest, iar în partea de Nord terenul este parțial împrejmuit cu gard de plasa.

* 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	416	-	-	14365/1/1/1/2/9	arabil la Sopor

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.954
2	3	5.267
3	4	21.71
4	5	26.683
5	6	24.327
6	7	3.605

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	28.221
8	9	25.951
9	10	25.421
10	11	24.538
11	1	3.976

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.3038627/25-05-2022 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
25-05-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
IONEL DANUT MATES

Ionel Danut Mates
(parafa și semnătura)
Mates

Digitally signed by
Ionel Danut Mates
Date: 2022.05.25
07:28:46 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Nr. 467023/43 din 9.05.2022 | 202

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. 467023 din 21.04.2022 formulată de Gîrboan Sergiu prin care solicită modificarea documentației aferente PUG al municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește terenul înscris în CF nr. 331994 Cluj-Napoca, nr. cad. 331994 precum și cota de 52/416-a parte din dreptul de proprietate al imobilului cu destinație drum din CF nr. 292792 nr. topo 14365/1/1/1/2/9 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:

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.

Ați solicitat încadrarea totală a imobilului în UTR cu destinație de zonă de urbanizare dar imobilul este deja încadrat 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. Iar 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 servitutea de utilitate publică instituită prin PUG 2014.

Vă mai comunicăm faptul că nu putem identifica parcela cu destinație drum înscrisă în CF nr. 292792 în baza nr. topo vechi. Pentru a putea face suprapunerea pe planșa PUG 2014 dar și a PUG 1999 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







Lid
Hmax = 10m

A

STREIT

...

23
L

REGISTRUL
CLUJ
21.11.2022
Nr. 467023/1

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

Subsemnatul GIRBOAN SERGIU, 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

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.

Si, în consecință, modificarea documentației aferente PUG a Municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește terenul care ne aparține, teren înscris în cf nr 331994 Cluj-Napoca, nr cad 331994, precum și cota de 52/416-a parte din dreptul de proprietate al imobilului cu destinația drum din cf 292792 nr topo 14365/1/1/1/2/9, 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 și aferent "B" Servituti 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

Subsemnata sunt proprietara terenului înscris în cf nr. 331994 Cluj-Napoca, nr cad 331994, terenul fiind situat în intravilanul localității Cluj Napoca, precum și

ai cotei de 52/416-a parte din dreptul de proprietate al imobilului cu destinația drum din cf 292792 nr topo 14365/1/1/1/2/9.

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 intr-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 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 aveți in 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 libertatilor fundamentale ale cetatenilor, prevazute de Constitutie sau de lege”.

CEDO subliniază de asemenea, în cauza *Bruniărescu c România* 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,

GIRBOAN SERGIU

Prin av. Paula Dorina NĂN





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/0564033/2022

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

CJ/0564033/2022

Doamna avocat **NAN PAULA DORINA** se împuternicește de către **GIRBOAN SERGIU**, cu domiciliul _____ Cluj Napoca, identificat cu CI seria _____, de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 14.12.2015, CNP _____ pe de alta parte, în temeiul contractului de asistență juridică CJ/0564023/2022 din 05.04.2022 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 acestuia