

04/24.08.2022

E.K.

1-13d.

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de  
Căpușan Camelia  
înregistrată sub nr. 608590 din 01.07.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 608590 din 01.07.2022, Căpușan Camelia solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin nr.cadastral 288636 din UTR = Vp într-un UTR care să permită edificarea de construcții.

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.I, la Art. 64 alin (3) este reglementat: „Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea 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 terenul avea încadrarea funcțională în UTR=V6 zona spațiilor verzi - pădure de agrement. Potrivit vechilor reglementări se admite utilizarea terenurilor pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

În conformitate cu prevederile actualului PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 terenul este situat în UTR Vp - zona verde - păduri în intravilan.

Asadar, atât în vechiul PUG aprobat în anul 1999 cât și în noul PUG 2014, terenul a fost/este încadrat în categoria spațiilor verzi – păduri deci nu s-a făcut o modificare a încadrării funcționale a terenului aflat în proprietatea beneficiarei. Încadrarea unui teren în intravilanul municipiului nu înseamnă implicit că acesta este construibil și că îndeplinește condițiile de construibilitate stabilite prin documentațiile de urbanism așa cum se susține în plângere.

*Menționăm că pe terenul identificat cu nr. cad. 288636 dna Căpușan Camelia a edificat o casă cu regim de înălțime P+M cu suprafața construită la sol de 69 mp și cea desfășurată de 109 mp, fără a deține autorizație de construire și care apare notată în extrasul de carte funciară ca și construcție fără acte.*

*Reținând cele menționate mai sus și ținând cont că pe teren figurează notată în C.F o construcție fără acte considerăm că încadrarea într-o zonă care să permită construirea apare ca o încercare mascată de intrare în legalitate.*

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

Totodată parcela aflată în proprietatea beneficiarei este afectată de **traseul propus al centurii metropolitane și magistrala 1 metrou.**

Proiectul centurii metropolitane se află în etapa de elaborare - faza Studiu de fezabilitate, și poate suferi modificări pe măsura finalizării studiilor de specialitate, urmând a fi aprobați indicatorii tehnico-economici și implicit culoarul propus pentru expropriere, prin hotărâre de guvern. În ceea ce privește proiectul privind magistrala 1 metrou prin Hotărârea de guvern nr. 1288 din 28 decembrie 2021 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Tren metropolitan Gilău- Florești – Cluj-Napoca – Baciș – Apahida – Jucu - Bonțida – etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid Cluj : Magistrala I de metrou și tren metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea. Componenta 1.Magistrala I de metrou Cluj”. În prezent proiectul se află în procedura de achiziție proiectare și execuție.

Unul din principalele obiective ale PUG este organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații. Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung.

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 concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Art. 37 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996 prevede: „Destinația unui teren sau a unei construcții - În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege *modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.*”

Totodată, potrivit prevederilor OG 43 din 1997, forma consolidată:

Art. 51 -(1) *Traseele noi de drumuri publice se stabilesc pe baza documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate în condițiile legii.* (...) Organele administrației publice locale au obligația de a consemna și menține neocupate în documentațiile prevăzute la alin. 1 terenurile aferente traseelor noi de drumuri și autostrăzi. (...)

Art. 54 - (1) Dobândirea terenului necesar pentru executarea unor lucrări noi, modernizări, corecții de trasee, reabilitări, lărgiri de drumuri publice se face prin modurile admise de lege, inclusiv prin *expropriere pentru cauză de utilitate publică.*

Procedura exproprierii este reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru.

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”.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamanților, 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. Totodată această modificare nu se justifică.

**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 identificată prin nr.cadastral **288636** proprietatea solicitantei.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Muresan

Redactat: Consilier Cristina Bartha  
1 exemplar

433  
DPA + Balos  
433

Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul Cluj

Cabinet individual avocat Bălosu Răzvan

Tel. : 0745326869

Str. Ploiesti, nr.9, ap.18, jud. Cluj

avocatbalosurazvan@gmail.com

Către

433 + 305  
01.07.2022  
Jlu



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,

Subsemnata **Capusan Camelia**, cu dom. în Cluj-Napoca, : jud.  
Cluj cu adresă de corespondență aleasă la Cabinet Avocat Bălosu Răzvan, cu sediul în  
Cluj-Napoca, str. Ploiesti, nr,9, ap.18,, jud.Cluj, înaintez prin av. Bălosu Răzvan prezenta

### PLÂNGERE ADMINISTRATIVĂ PREALABILĂ

solicitându-vă revocarea parțială a prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 493 din data de 22.12.2014 având ca obiect „ Aprobarea documentației- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește imobilul proprietatea mea identificat în CF 288636 Cluj-Napoca, sub nr. cad. 288636, în ceea ce privește reglementarea urbanistică inclusă în RLU aplicabilă UTR-urilor S\_Vpa și S\_Vpf/ps, ca fiind nelegale și în contradicție cu prevederile Codului Silvic al României, prin instituirea interdicției de construire pentru suprafața de 5%, astfel cum aceasta este stipulată prin Codul mai sus arătat, în sensul fie de a elimina interdicția de construire impusa prin RLU pentru UTR-urile S\_Vpa și S\_Vpf/ps, fie prin reincadrarea terenului proprietatea în prevederea urbanistica anterioară, constând în PUZ Făget aprobat cu HCL 226/1999 sau într-un alt UTR echivalent care să permită edificarea de construcții, pentru următoarele

### MOTIVE

În fapt, subsemnata sunt proprietara imobilului situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, înscris în CF288636, în suprafață de 11600 mp, cu categorie de folosință „ păsune”.

Anterior adoptării RLU aferent acestor UTR-uri a căror modificare de reglementare o solicităm, situația urbanistică a terenului pe care îl dețin ne permitea, în baza PUZ Făget aprobat cu HCL 226/1999, edificarea de construcții cu un POT maxim de 5%, cu respectarea întocmai a condițiilor legale.

Subliniem încă dintr-început faptul că proprietatea mea este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind poziționat într-o zonă în care sunt edificate locuințe/case de vacanță.

Prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 493/2014 mi-a fost încălcat dreptul de proprietate din perspectiva dreptului de dispoziție materială și juridică asupra acestuia, interzicându-mi în mod absolut și total edificarea de construcții. Astfel se aduce atingere dreptului de proprietate și folosință, prin încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a destinației unor terenuri aparținând proprietății private, poziționate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Conform RLU aferent UTR S\_Vpa „Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic”.

Conform RLU aferent UTR S\_Vpf/ps: „S\_VPf/ps- Subzonă de pășuni/ fânețe în interiorul zonelor împădurite. Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2”.

Practic, prin Regulamentul aferent acestor reglementări, cu toate că faceți trimitere la corelarea cu prevederile Codului Silvic, ați impus o interdicție absolută de schimbare a destinației acestor imobile, acest aspect fiind în contradicție cu prevederile Codului Silvic, astfel cum deja rezultă și cum o să arătăm mai jos prin contradicția cu norma generală.

În pofida unor prevederi legale în materie printr-o Hotărâre de consiliu local încălcați și codul silvic, act juridic cu forță superioară conform Constituției României, cât și Constituția României și întreaga legislație de urbanism.

Mai mult, separat de încălcarea destinației imobilelor din intravilan (data de definirea terenurilor din intravilan de Legea 350/2001), dvs ați ajuns să încălcați dreptul de proprietate în esența lui, astfel cum acesta este recunoscut de Constituția României și de Protocolul 1 din CEDO.

Conform terminologiei Legii 350/2001:

**„ Teritoriul administrativ al localității- suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare**

energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului ( construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;

- Teritoriul unității administrativ-teritoriale – suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.
- Teritoriul intravilan- totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat **și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări**. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri ( sate sau localități suburbane componente)".

Pe de altă parte, Codul silvic prevede la art. 37, astfel cum o să îl reproducem mai jos, posibilitatea ca în zonele împădurite aflate în proprietatea private să fie admisă, în anumite condiții, construirea.

În sensul celor două norme legale superioare HCL-ului dvs, stă și prevederea cuprinsă în Legea 24/2007, respective art. 8 „ **(2) Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate private este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare**".

Astfel, apreciind oportunitatea lăsată în sarcina dvs, aceasta nu poate fi exercitată decât în condiții stricte de legalitate. Atâta timp cât Legea 350/2001, coroborată cu prevederile art. 37 din Codul silvic și cu art. 8 din Legea 24/2007, permit, ca în condițiile legii, proprietarii privați să își poată exploata proprietățile, dvs prin prohibiția absolută nu ati făcut altceva decât să vă exercitați abuziv prerogativa oportunității, pe care vă solicităm la acest moment să o reapreciați.

În plus, toate normativele legale aplicabile va obligau ca, în cazul în care ati fi avut necesar de spații verzi, să puteți dispune de zonele care imi apartin mie dupa efectuarea procedurii de expropriere și trecerea în domeniul public sau privat al unității administrative. Abia in aceste condiții intervenea disponibilitatea dvs exclusivă asupra unor astfel de zone, in caz contrar, dvs avand obligatia de a respecta atât dreptul nostru de proprietate cât și normele legale pe care ne întemeiem prezentul demers judiciar.

Separat de normele legale mai sus aratate deja, vă expunem mai jos aspectele de nelegalitate ale actului administrativ atacat:

**Dispozițiile Codului silvic (Legea 46/2008) au, din punct de vedere legal, forță normativă superioară unei HCL, reprezentând o lege organică**, situată din punct de vedere al ierarhiei legislative imediat după Constituție. Astfel, este inadmisibil ca printr-un

act administrativ al unei autorități publice locale să se emită reglementări mai restrictive decât cele ale legii organice, să se instituie în sarcina cetățenilor obligații care restrâng exercițiul dreptului de proprietate dincolo de limitele permise de acte normative cu forță superioară.

În acest context facem referire la prevederile art 13 al Legii 28/2000, conform cărora:

*„ Integrarea proiectului în ansamblul legislației*

*Actul normativ trebuie să se integreze organic în sistemul legislației, scop în care:*

- a) proiectul de act normativ, întocmit pe baza unui act la nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune*
- b) proiectul de act normative, întocmit pe baza unui act la nivel superior, nu poate depăși limitele competenței instituite prin acel act și nici nu poate contraveni principiilor și dispozițiilor acestuia*
- c) proiectul de act normative trebuie să fie corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale ale acesteia, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.”*

Totodată, art. 81 al aceluiași act normativ impune:

*„ Subordonarea față de actele de nivel superior*

(1) La elaborarea proiectelor de hotărâri, ordine sau dispoziții se va avea în vedere caracterul lor de acte subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului și altor acte de nivel superior.

(2) *Reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele precum și cel*

*precum și cele cuprinse în ordinele prefectilor sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative la nivel superior”.*

Vă reamintim faptul că hotărârile consiliilor locale repezintă acte administrative cu caracter normativ, astfel cum acestea sunt definite de art 2 alin 1 litera c al Legii 554/ 2004 a contenciosului administrativ, *„ actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care da naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.”*, sens în care este subordonat legilor superioare, inclusiv Codului silvic.

Prin noile reglementări introduse odată cu adoptarea noului PUG dvs ati incalcat in primul rand dreptul de proprietate, astfel cum este stipulat în Constituția României, cat si modul in care este prevazuta procedura de legiferare in România.

Mai mult, astfel cum rezulta din prevederile cuprinse in Legea 350/ 2001 si Ordinul avand indicativ GP 13/1999, dvs aveati obligatia ca la momentul la care reglementati un UTR in zona verde sa aveti in vedere pozitionarea imobilului meu. In cazul de fata, imobilul care imi apartine este situat in intravilan, situatie care il face in mod direct construibil, in limitele impuse de Codul silvic. Instituirea unei interdictii absolute de afectare a proprietatii noastre este un abuz al dvs, atat timp cat normele mai sus aratate clasifica construibile toate terenurile intravilane, in condițiile legii. Or, dvs incalcand si aceste drepturi de legiferare in urbanism, strict abuziv, ati instituit o interdictie absoluta pentru zona padurilor si pasunilor, evident avand interesul de a obtine procentul de spatiu verde, pentru a va putea obtine avizele de adoptare PUG.

Or, tinand conte de aceste aspecte legale, este evident ca prin actiunea dvs ati vatamat drepturi referitoare atat la proprietate, cu incalcarea tuturor normelor legale pe care le aveati in sarcina a le respecta, cat si legislatia privind urbanismul- in modalitatea in care ati incalcat Codul silvic, Legea 350/2001, HG 525/1996 si Ordinul cu indicativul GP 13/1999.

Dreptul si obligatia autoritatilor locale de a proteja mediul si spatiile verzi nu trebuie sa duca la abuzuri de putere exercitate de acestea, prin exacebarea interdictiilor care duc la limitarea excesiva a exercitarii dreptului de proprietate, in cazul de fata aflandu-ne in situatia unui **exces de putere**, astfel cum acesta este definitiv de art 2 alin 1 lit n a Legii 554/2004.

Din aceste considerente, va solicit admiterea prezentei plangeri administrative formulata, in caz contrar urmand a ma adresa instantelor de judecata.

Anexez: extras CF, imputernicire avocatiala

**CAPUSAN CAMELIA**

**prin av. Bălosu Răzvan**





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

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 46/2022

Domnul/doamna avocat BĂLOȘU RĂZVAN se împuternicește de către clientul

CARSTAN CAMELIA

în baza contractului de asistență juridică nr. 46 din 2022 să exercite următoarele activități:

redactare / înregistrare plângere adom prealabilă

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața

consiliului local al mun. Cluj-Napoca

Data .....

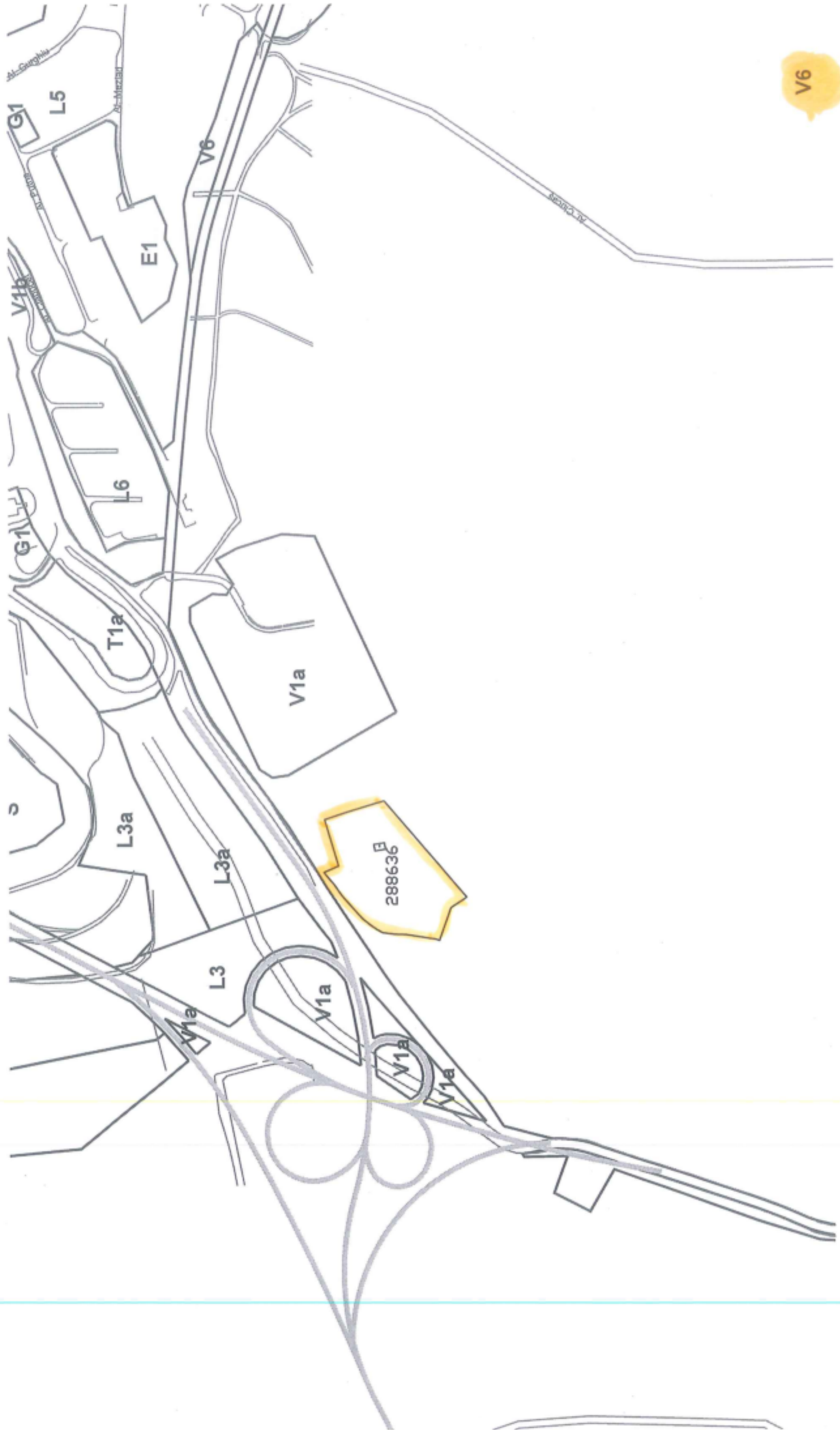
CLIENT/REPREZENTANT,  
.....

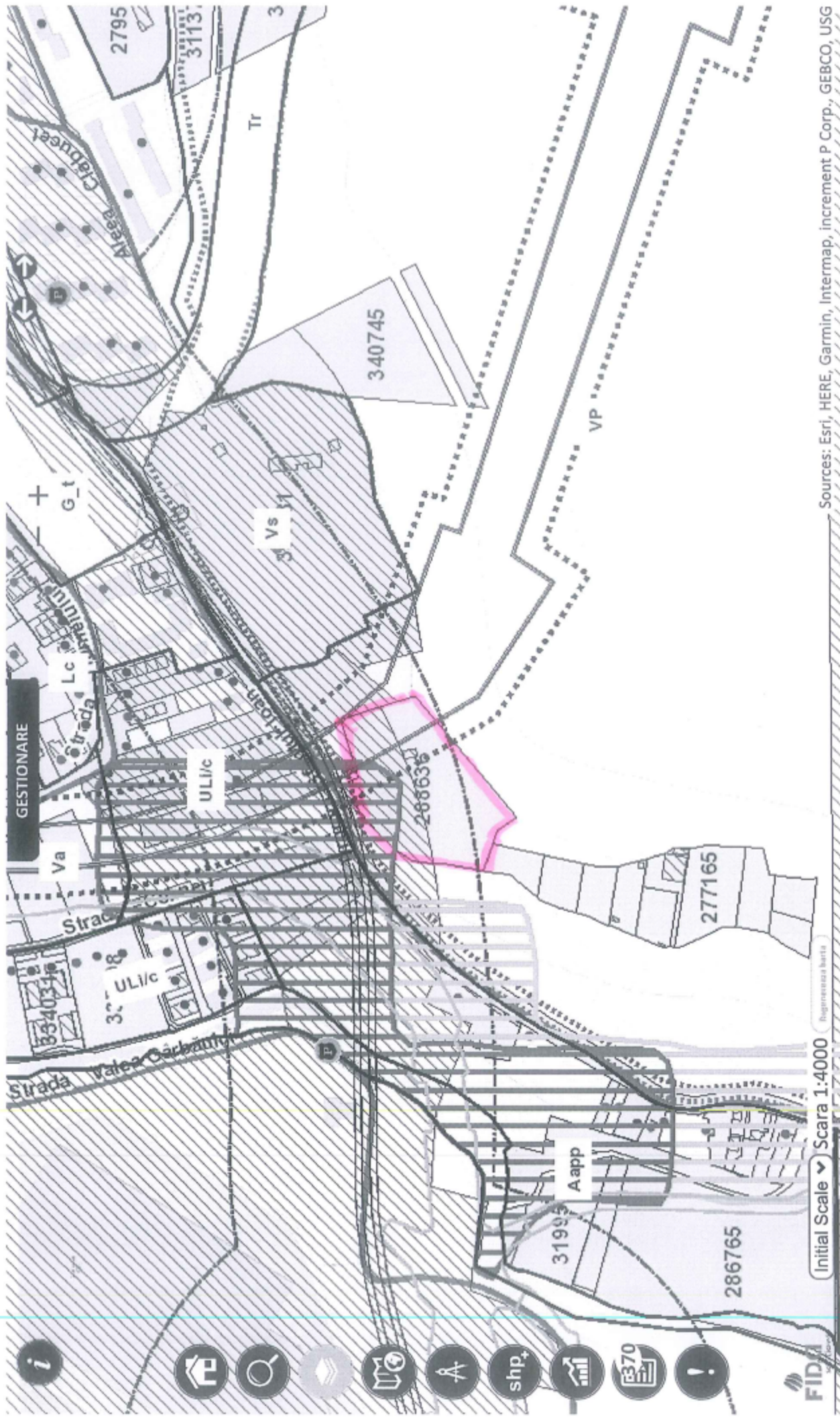
Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea  
CABINET AVOCAT BĂLOȘU RĂZVAN  
prin avocat,  
BĂLOȘU RĂZVAN





V6





Initial Scale Scara 1:4000

Regenerarea bantii

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

**CARTE FUNCIARĂ NR. 288636**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 288636 Cluj-Napoca

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:152674  
Nr. cadastral vechi:21565/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	288636		11.600	Imobil împrejmuit cu gard de plasa.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5330 / 23/02/2005</b>		
Sentinta Civila nr. 15200/2004 emis de Judecătoria Cluj (dosar 11087/2004);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și partaj, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>CAPUSAN CAMELIA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 152674)	A1
<b>71723 / 30/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. 378674, din 11/03/2022 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 25/03/2022 emis de Sava Petru-Ciprian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 25/03/2022 emis de Sava Petru-Ciprian;		
B2	se notează recepția documentației tehnice de actualizare informații cadastrale: se evidențiază existența construcției "fără acte" în anexa cărții funciare, se notează faptul că, imobilul de sub A1 este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, totodată i se atribuie număr cadastral: 288636 UAT Cluj-Napoca	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

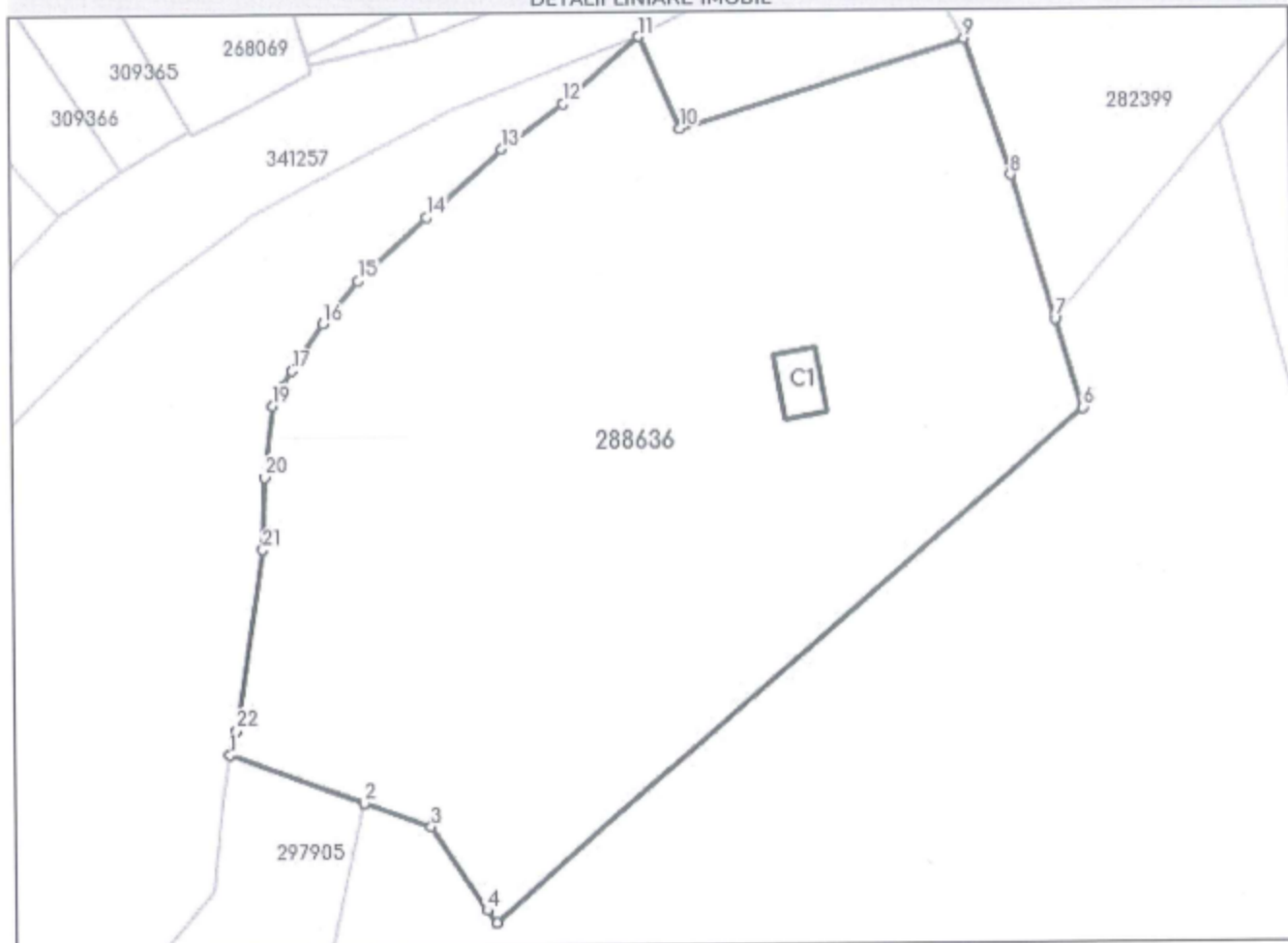
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
288636	11.600	Imobil 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	pasune	DA	11.600	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	288636-C1	construcții de locuințe	69	Fara acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Casa cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita la sol de 69mp si cea desfasurata de 109mp. Construcție fara acte.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.937	2	3	11.157
3	4	16.03	4	5	2.582

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	125.02
7	8	23.966
9	10	47.667
11	12	16.224
13	14	16.17
15	16	8.751
17	18	3.009
19	20	11.489
21	22	29.016

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	14.837
8	9	22.831
10	11	15.982
12	13	12.47
14	15	14.772
16	17	9.087
18	19	3.344
20	21	11.521
22	1	4.142

\*\* 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.