

45/18.01.2023

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de  
Oros Tudor Emanoil  
înregistrată sub nr. 889582 din 25.11.2022

Eh

1-22 d.

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 889582 din 25.11.2022, Oros Emanoil Tudor solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin nr.cadastral 270781 din UTR = Vp într-un UTR care să permită **edificarea de construcții rezidențiale.**

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

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.

Potrivit regulamentului de urbanism de la aceea dată amplasarea construcțiilor în zonele împădurite se putea face numai cu aprobarea Inspectoratului Teritorial de regim Silvic și Vânătoare ( fost Inspectoratul Silvic ).

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.** unde conform regulamentului de urbanism condiționări primare „ Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.” Conform aceluiași regulament caracterul zonei este definit de terenuri împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Asadar, atat în vechiul PUG aprobat în anul 1999 cat si in 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.

Raportat la afirmația reclamantului că prin „*erori succesive terenul a fost inclus în UTR V6 păduri de agrement complexe și baze sportive cu toate că trei ani mai târziu Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca și Comisia Județeană de fond funciar Cluj au stabilit și reconstituit dreptul de proprietatea asupra terenurilor în discuție cu destinația de fâneață – nicidecum de pădure*” menționăm că se face o confuzie între categoria de folosință a terenului și încadrarea funcțională a acestuia din punct de vedere urbanistică. Precizăm că nici *Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca și nici Comisia Județeană de fond funciar Cluj nu au calitatea de a stabili încadrarea urbanistică a unui teren.*

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plangerii prelabile s-a facut de către autoritatea publica în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta avand drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zona a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

La stabilirea încadrării terenului s-au avut în vedere și vecinătățile . Astfel din extrasul PUG 1999 și PUG 2014 se poate observa că terenul este învecinat de V6 ( pe vechiul PUG ) și respectiv V7 și nicidecum de o zonă rezidențială. . Afirmația reclamantului că amplasamentul este situat într-o zonă de case este eronată. Întrădevăr există edificate construcții în zonă dar nu pe latura aferentă parcelei reclamantilor ci peste drum de aceasta ( pe partea opusă a străzii Cîmpului ). Acestea au



fost edificate în baza unor PUZ, PUD uri aprobate pe baza vechilor reglementări și au destinația de case de vacanță cu locuire nepermanentă. ( a se vedea PUZ, PUD aprobat cu HCL nr. 670/2005 ).

Noile reglementări nu mai permit acest tip de locuire (case de vacanță) în intravilanul municipiului având în vedere că, în multe situații, casa de vacanță ascunde locuirea permanentă. Astfel , utilizările admise conform PUG 1999 și reglementărilor urbanistice ulterioare se refereau strict la construirea unor cabane/case de vacanță cu locuire nepermanentă, fiind interzise orice alte funcțiuni care produc diminuarea valorii peisagistice.

În concluzie considerăm că nu este justificată schimbarea destinația terenurilor aflate în proprietatea reclamantului într-o zonă rezidențială.

Prin noul PUG se păstrează destinația de „pădure în intravilan”, cu mențiunea că RLU se va aplica în corelare cu Codul Silvic și, de asemenea și că terenurile încadrate astfel vor putea fi exploatate (utilizari admise) în regim silvic. Amenajările și echiparea suzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

Totodată potrivit noului PUG amplasamentul este situat în **zona naturală protejată de interes conservativ propusă** unde în conformitate cu prevederile art. 6, alin. (5) din dispoziții generale - zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate „ **Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție temporară de construire, , ca măsură de protecție și conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007**”.

În concluzie, regimul terenurilor nu a fost drastic modificat și nu suntem în prezența unei încălcări a dreptului de proprietate.

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 270781 proprietatea solicitantului.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha

11/25/22, 12:12 PM

Correspondență - roxana.muresan@primariaclužnapoca.ro

*Baifla*

## Procedura prealabila Oros Tudor Emanoil

oana ciocian <oana@ps-lawyers.ro>

V 25.11.2022 11:55

Către:registratura <registratura@primariaclužnapoca.ro>;

Categorii: Categoria violetă

5 atașări (656 KO)

Procedura prealabila Oros Tudor Emanoil.pdf; Schita.pdf; Adresa Ocol.pdf; Certificat intravilan.pdf; CF.pdf;

Buna ziua,

Regasiti atasata o procedura prealabila inregistrata in numele domnului Oros Tudor, cu rugamintea de a ni se comunica un numar de inregistrare.

Cu mulțumiri,

Av. Ioana Ciocian

*43+30  
intra  
28.11.2022*



Cluj-Napoca, 25.11.2022

*Către*

*CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, DIRECTIA URBANISM,  
PRIMARULUI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, EMIL BOC*

Subsemnatul, **OROS TUDOR EMANOIL**, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, reprezentat de SCA Sferle & Ciocian, prin avocat Ciocian Ioana Crina, cu domiciliul procesual ales la sediul avocaților noștri, în Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, unde va solicităm să ne comunicați toate actele de procedură, în temeiul art. 1 și 7 din Legea 554/2004, formulez prezenta:

***CERERE DE ANULARE/MODIFICARE/COMPLETARE A PREVEDERILOR HCL 493/2014***  
***- de actualizare a planului urbanistic al Municipiului Cluj-Napoca -***

cu privire la art. 5 din Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 493/2014 - Actualizare plan urbanistic al municipiului Cluj-Napoca, respectiv anularea/modificarea/completarea reglementării UTR Vp - Zonă verde, păduri în intravilan, și în consecință să dispuneți instituirea în cadrul reglementării UTR Vp în care se situează terenul subsemnatului reclamant a unor prevederi urbanistice care să permită, cu avizul autorității, edificarea construcțiilor rezidențiale, pentru următoarele:



**MOTIVE:**

Subsemnatul sunt din anul 2004 proprietarul imobilului teren în suprafață de 1206 mp înscris în CF nr. 270781 Cluj, imobil situat pe str. Câmpului, data la care când am dobândit terenul prin cumpărare de la antecesorul meu Oros Emanoiu Ovidiu.

Categoria de folosință stabilită conform cărții funciare este de fâneață.

Acest teren a făcut parte din CAP, fiind obiectul Legii 18/1991, dreptul de proprietate fiind reconstituit în favoarea antecesorului meu prin Titlul de proprietate nr. 3015/3619/01.11.2002.

Potrivit titlului de proprietate, terenul se găsea la data reconstituirii dreptului de proprietate în extravilan, categoria de folosință fâneață.

Cu referire la destinația de Carte funciara, această stare de fapt a terenului este neschimbata în prezent, terenul nefiind împădurit. Cu alte cuvinte, precizam de la acest punct faptul ca **imobilul subsemnatului nu are destinația de pădure intravilan sau de agrement, la fel cum terenul subsemnatului nu are pe el vreo pădure spontana.**

Prin erori succesive probabil, prin PUG 1999 terenul a fost inclus în UTR V6 – *pădure de agrement-complexe și baze sportive*, cu toate ca 3 ani mai târziu Comisia Locală de fond funciar Cluj-Napoca și Comisia Județeană de fond funciar Cluj au stabilit și reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în discuție, cu destinația de fâneață - *nicidecum de pădure de agrement.*

Practic, la momentul reconstituirii dreptului de proprietate, ULTERIOR adoptării PUG 1999, cele doua Comisii de fond funciar, văzând inventarul imobilelor care erau la dispoziția comisiilor de fond funciar, au dispus atribuirea acestuia ca un teren agricol, sens in care cu siguranță nu puteau face acest demers dacă terenul era in realitate pădure. Astfel se dovedește greșita încadrare a imobilului meu începând cu anul 1999, pana in prezent - *ca pădure de agrement.* Acesta NU A FOST si NU ESTE nici in prezent împădurit.

Cu toate acestea, prin PUG aprobat cu HCL 493/2014, terenul a fost inclus în UTR Vp – păduri în intravilan, fiind preluată in mod formal vechea reglementare urbanistica, greșita - *astfel cum am mai arătat mai sus.*

Daca terenul ar fi avut cel puțin o încadrare cât de cât conforma cu realitatea, acesta trebuia cel puțin sa fie încadrat similar imobilelor încadrate in PUG conform Aapp, respectiv: "Zona este

*dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.*

*Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate – de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.*

*Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.”*

Din erori de preocupare reala pentru o încadrare corecta in sa, acest imobil a fost apreciat ca fiind pădure de agrement.

Cu referire la demersul prezent, subsemnatul va in vederez faptul ca imobilul care îmi aparține a făcut parte dintr-un imobil mai mare - *din care a fost dezmembrat* - acest imobil din care provine fiind de asemenea încadrat inițial in UTR Vp prin noul PUG, destinație fata de care ati înțeles sa acceptați greșeala de încadrare si sa dispuneți admiterea plângerii domnului Avram Cornel Ștefan si sa dispuneți încadrarea in UTR Ulid.

Fata de terenul subsemnatului ati înțeles in sa respingeți corectarea acestei încadrări urbanistice greșite, sens in care subsemnatul am solicitat instantelor aceasta procedura - *respinsă definitiv*. Cu toate acestea, in cuprinsul hotărârilor judecătorești, judecătorii au constatat faptul ca încadrarea in UTR Vp s-ar justifica având in vederea vechea încadrare V6 (*aceasta fiind preluată in mod automat*), cu toate ca si acea prima încadrare era greșita, in sa necontestata - *cata vreme in baza vechiului PUG acest teren putea deveni constructibil*.

De asemenea in sa, astfel cum rezulta inclusiv din Sentința pronunțată in dosarul in care si instituția dvs a fost parte (dos. 2476/117/2019), judecătorul a luat act ca vechea reglementare a fost *pur si simplu menținută*, constatand in sa ca restricțiile absolute din noul PUG sunt necontestate, sens in care formulam prezenta plângere - *de modificare, adăugare la RLU al Vp de completări care sa permitem, dacă anumite imobile respecta anumite criterii, posibilitatea de fi construite*.

Astfel cum este reglementat la acest moment Vp, regimul stabilit prin HCL 493/2014 nu permite schimbarea destinației, nu permite urbanizarea și nu permite realizarea de construcții, coeficienții urbanistici fiind de 0% - *totul fiind limitat la exploatarea unor păduri de agrement*.

Această reglementare îmi produce prejudicii, fiindu-mi grav încălcat dreptul de proprietate, terenul fiind lipsit de orice posibilitate de exploatare, în schimb sunt ținut la obligațiile aferente



întreținerii acestuia - *toate fiind sursa unor erori începute cu anul 1999, când terenul a fost încadrat în mod absolut fals în pădure de agrement.*

Prin urmare, subsemnatul am calitatea de persoană vătămată și am și interesul în promovarea prezentei cereri de revocare a HCL 493/2014, prezenta cerere constituind totodată procedură prealabilă în sensul art. 7 din Legea 554/2004.

Potrivit art. 7 alin. 1<sup>^</sup>1 din Legea 554/2004, în cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.

Cu privire la motivele de nelegalitate pentru care solicit revocarea/completarea/modificarea HCL 493/2014, va invederam urmatoarele:

**Potrivit art. 5 din RLU al PUG Cluj:**

**“ARTICOLUL 5 – Păduri:**

*Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.*

*Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.*

*Prin excepție de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților; lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.”*

Potrivit reglementării UTR Vp Zona verde – *păduri în intravilan*, caracterul zonei ia în considerare existența terenurilor împădurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism (P.U.G, P.U.Z.) înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008.

Subzone: S\_Vpa – *Subzona pădurilor cu rol de agrement* – Terenuri împădurite din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – *parcuri cu funcțiuni complexe.*

S\_VPf/ps – *Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite*

*“Potrivit condițiilor primare, este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.”*

Coeficienții urbanistici reglementați pentru aceste zone sunt în mod expres menționați ca fiind 0 %.

Astfel cum am mai arătat mai sus și cum se poate observa la fata locului, nicidecum pe imagini google, terenul subsemnatului nu a fost și nu este împădurit. De altfel, Regia Națională a Pădurilor Romsilva a confirmat acest fapt, printr-o adresă din care rezultă că terenul subsemnatului nu a făcut parte din fondul forestier național până în 1990 și nici nu a fost introdus ulterior acestui moment. Paradoxal, în zona au început să fie aplicate sancțiuni pentru “neintretinerea” terenurilor proprietate privată - pentru ne-toaletarea zonei - *toaletare care implica tăierea arbustilor și a vegetației crescute datorită ne-exploatării*. Cu alte cuvinte, alături de faptul că terenul nu este pădure - *fiind însă restricționat să îl exploatez* -, autoritatea dispune și de majorări de impozit pentru netaierea vegetației.

Or, încadrarea terenului subsemnatului nu putea fi făcută nici în baza Codului Silvic, nici în baza Legii 24/2007, în zona pădurilor de vreun fel, cu atât mai puțin să fie încadrată în PUG în zona de păduri fără nici un criteriu legal de apreciere.

Astfel, după modificarea Codului silvic din anul 2008 nici nu mai era admisibilă introducerea pădurilor în intravilan, potrivit prevederilor art. 7 alin. 4 din Codul silvic 2008.

În consecință, regimul terenului nu poate fi cel stabilit de Codul silvic, acesta nefiind vreodată pădure în intravilan, la fel cum terenul subsemnatului nu este inclus în lista spațiilor verzi, conform Legii 24/2007.

Practic, lipsa încadrării în singurele norme care ar putea include acest imobil în ceva zonă de păduri dovedește eroarea de încadrare a acestuia în intravilan, ca pădure de agrement, proprietate privată.

Astfel, singura modalitate prin care, până la elaborarea unei documentații PUG reale și corecte, este ca dvs să dispuneți de completarea RLU, astfel cum acesta este aplicabil la acest moment pentru subsemnatul cu referire la Vp și să dispuneți de posibilitatea mea de a-mi exploata proprietatea NII ca pădure - acesta nefiind pădure de nici un fel - *agrement spontană etc*



În plus, distinct de faptul ca terenul nu este împădurit, acesta mai mult este situat într-o zonă construibilă, dovadă fiind edificarea construcțiilor cu destinația de case de locuit în imediata vecinătate. Mai mult inasa, terenul subsemnatului are front la strada Câmpului de aproximativ 90 m. Faptul ca terenul este învecinat cu liziera pădurii Făget nu îl transforma în pădure, cum în mod greșit s-a apreciat. Așa cum am aratat mai sus, terenul subsemnatului întrunește atributele unei zone urbanizabile de case, cel mai puțin inasa chiar și zona Papp, nu cum în mod greșit este pădure.

În plus, astfel cum am mai arătat deja mai sus, pe parcela alipita, Consiliul Local Cluj-Napoca a admis plângerea prealabilă a proprietarului și a revocat HCL cu privire la încadrarea terenului în Vp și a stabilit că aceasta se poate încadra în UTR ULid. Parcela subsemnatului petent a fost dezmembrată din această parcelă.

Distinct de prevederile Codului Silvic - *care dovedesc ca terenul meu nu se încadrează în aceste norme*, de asemenea includerea terenului în UTR Vp s-a făcut nelegal, cu nerespectarea și a dispozițiilor Legii 24/2007.

La data aprobării PUG 1999 care a introdus terenul în intravilan direct în V6, terenul nu se găsea în patrimoniul subsemnatului sau al antecesorului subsemnatului, pentru a face posibilă o manifestare de voință sau o opoziție din partea noastră în vederea schimbării regimului terenului. Terenul a intrat în patrimoniul nostru ca teren agricol, în anul 2002, fiind reconstituit dreptul de proprietate în baza Legii 18/1991.

Din punct de vedere al justificării prezentului demers fata de PUG 2014, reglementările din PUG 1999 și RLU aferent erau mai permissive - *imobilul subsemnatului putând face obiectul procedurii de urbanizare, procedura la acest moment interzisă*.

Regimul instituit prin HCL 493/2014 de actualizare a PUG al municipiului Cluj-Napoca este mult mai restrictiv decât cel din PUG 1999, chiar dacă ambele hotărâri prevăd includerea terenului în zonă verde.

În primul rând, PUG 1999 permitea urbanizarea în toate situațiile, neexistând interdicție definitivă și absolută de urbanizare și schimbare a destinației, așa cum se stabilește prin PUG 2014. Apoi, UTR-V6 nu era lipsită total de utilitate, fiind permisă ocuparea terenului cu anumite construcții (*fiind introduse subzone pentru case de vacanță cel puțin*), în vreme ce UTR-Vp actual

nu permite deloc edificarea de construcții, coeficienții urbanistici reglementați fiind în mod expres menționați ca fiind 0 %, cu interdicții absolute de urbanizare.

O clasificare a terenului ca spațiu verde și instituirea unor coeficienți urbanistici de 0% goleşte complet de conținut dreptul de proprietate și transformă terenul într-un bun fără utilitate economică, fără posibilitatea de exploatare, subsemnatul reclamant fiind ținut doar de obligațiile și sarcinile aferente terenului instituite tot prin reglementări ale autorității publice locale care ni l-a și atribuit prin Titlu de proprietate, in baza legilor fondului funciar, nicidecum forestier.

Distinct inasa de nelegalitatea preluării Vp in “actualizarea” unei documentații PUG, cu neîncadrarea terenului meu nici în Codul silvic, nici in Legea 24, totuși la data adoptării HCL nr. 493/2014, era în vigoare Legea 24/2007.

Dacă terenul ar fi întrunit condițiile de clasificare ale acestuia ca spațiu verde, trebuia în mod legal să urmeze regimul instituit de Legea 24/2007.

Potrivit art. 3 lit. f) și art. 4 lit. k) din Legea 24/2007 sunt reglementate pădurile de agrement din intravilanul localităților.

Potrivit dispozițiilor legale, pădurea de agrement este pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber.

Alături de faptul că terenul nu este și nu a fost împădurit, prin urmare, nu întrunește condițiile definiției din Lege, în privința acestuia autoritatea nu și-a îndeplinit nici obligațiile prescrise de lege pentru ca terenul să fie considerat în mod legal ca fiind spațiu verde - *pădure de agrement si sa dispună continuarea încadrării in pădure de agrement in noul PUG, cu atât mai mult cu cât vorbim de o “actualizare” a reglementarii urbanistice a zonelor din intravilan.*

Or, potrivit prevederilor art. 16 din Legea 24/2007, alin (1): *“Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, prin constituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.”*

Cum la data aprobării “actualizării” PUG al municipiului Cluj-Napoca prin HCL 493/2014 terenul nu era înscris în Registrul spațiilor verzi, rezultă că acesta în mod nelegal a fost



inclus în zonă verde-pădure de agrement, cu încălcarea absolută a dreptului de proprietate al subsemnatului.

Chiar dacă se menține încadrarea terenului în UTR Vp, conținutul reglementării aferente acestei UTR este nelegal - în unele situații fiind vorba de terenuri eronat apreciate datorită lipsei de prezență la fața locului la momentul instituirii UTR.

Indiferent de problematica înscrierii terenului în Registrul spațiilor verzi al municipiului Cluj-Napoca, reglementarea instituită prin PUG 2014 nu respectă nici prevederile art. 18 din Legea 24/2007, la fel cum nu respectă prevederile Codului Silvic deja menționate.

Actualizarea planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca fiind adoptată printr-o hotărâre de consiliu local, respectiv un act administrativ cu caracter normativ, infralegal, este obligatoriu ca acesta să respecte fie prevederile Legii 24/2007, sau cel puțin ale Codului silvic - *dispoziții legale superioare din perspectiva ierarhiei normelor juridice*. Hotărârea de consiliu local, respectiv un act administrativ normativ, nu poate adăuga la lege și nici restrânge prescripțiile acesteia, deoarece este adoptată în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice, potrivit art. 2 alin. 1 lit. c din Legea 554/2004.

Mai mult, din însăși reglementarea UTR Vp, a fost consemnat ca aceasta ar fi în concordanță chiar și cu prevederile Codului Silvic - *fapt de asemenea încălcat prin instituirea indicilor de 0%*, căta vreme chiar și Codul prevede derogări și posibilități de construire, în anumite condiții.

Din dispozițiile art. 18 din Legea 24/2007 rezulta de asemenea faptul că regimul spațiilor verzi nu este unul cu 0% coeficienți urbanistici.

Potrivit art. 18 alin 5 din Legea 24/2007: *“(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.”*

Dar, exemplificativ, potrivit art.7 din Legea 24/2007: *“Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului*

verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.”

Or, astfel cum rezulta atât din prevederile Codului Silvic, cât și din cele ale Legii 24/2007, reglementarea actuală a UTR Vp, prin instituirea unor interdicții absolute de construire contravine dispozițiilor legale superioare din cele doua norme mai sus dezbătute.

Atâta timp cât legislația primara nu impune interdicții absolute, nici o autoritate locală nu poate impune această interdicție, cu încălcarea drepturilor subsemnatului. Prin impunerea unei astfel de interdicții de către autoritatea locală, drepturile mele sunt afectate în mod grav, terenul fiind lipsit complet de utilitate economică, dar impunându-mi-se obligații astfel încât deținerea bunului a devenit o sursă de prejudicii ce îmi afectează în mod negativ patrimoniul.

Daca autoritatea avea nevoie de terenuri pădure, aceasta avea obligația de a mă expropria și include terenul în ce fel de pădure dorește, cu respectarea atât a Legii 24/2007, cât și a Legii 350/2001.

Toate referirile de mai sus cu privire la Legea 24/2007 și la Codul Silvic trebuie să includă inclusiv coroborate cu cele dispuse prin însuși RLU al PUG: “Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.” Or, atâta timp cât nici măcar în Codul silvic terenul nu poate fi încadrat, este evidentă, din nou, eroarea de legiferare în Vp, cu toate acestea, la acest moment având calea exclusiv de a va solicita modificarea restricțiilor alea RLU pentru Vp, până la remedierea într-un nou PUG a întregii situații a imobilului subsemnatului.

Concluzionând asupra celor de mai sus, astfel cum este reglementat RLU al UTR Vp, la acest moment acesta încalcă atât Codul Silvic, cât și Legea 24/2007, sens în care terenul subsemnatului, chiar și încadrat în Vp este cu interdicții care încalcă orice legislație primara. Acest fapt cu atât mai mult cu cât terenul nu este nici pădure care să aparțină fondului forestier național, nici spațiilor verzi obiect al Legii 24/2007.

Fata de cele mai sus arătate ca redactare și legiferare a RLU al Vp, va solicitam să dispuneți fie anularea acesteia, fie modificarea sau completarea RLU, în sensul că în anumite condiții specifice fiecărui amplasament să poată fi edificate și construcții aferente locuirii, în caz contrar dvs încălcând fără nici un temei dreptul constituțional de proprietate fără nici un fel de întemeiere faptică și legală.



In principal, va solicitam sa dispuneti adaptarea RLU al Vp in sensul sincronizării cu zona deja preconstruita, de case conform UTR Ulid, in subsidiar sa aveți in vedere ca in anumite situatii, când caracteristicile parcelei si specificul acesteia o dovedesc (faptul ca imobilul are un front la strada Câmpului de aprob. 90 m, ca este in vecinătatea pădurii etc), sa poată fi edificate construcții cel puțin similare cu UTR Aapp, cu respectarea legislației primare.

Tinand cont de aspectele de fapt si de drept va solicitam sa admiteți prezenta plângere, in caz contrar urmând a ne adresa instantelor de judecata.

Atasam înscrisuri in probațiune, cu precizarea ca întreaga situație dedusa aprecierii dvs la acest moment vizează aspecte de legalitate a RLU, sens in care in cauza nu este necesară indicarea coordonatelor terenului, acestea putând fi insa observate in dosarul de instanță in care dvs ati fost parte si care se regăsesc in totalitate la dosarul dvs de instanță.

*OROS TUDOR EMANOIL*

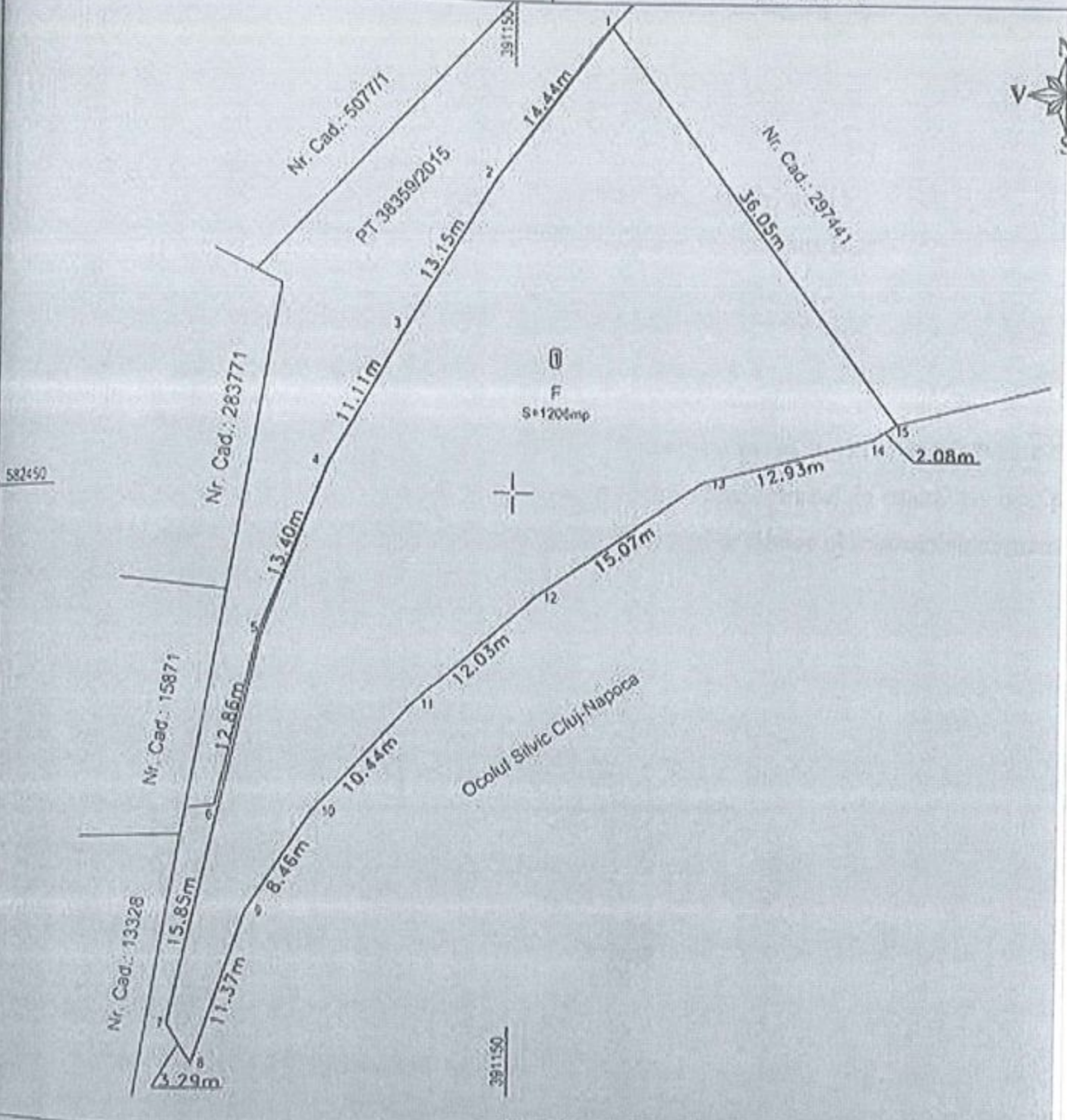
*Cluj-Napoca, 25.11.2022*

*prin avocat prin avocat, Ioana Ciocian*



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA  
 Scara 1:500

Nr. Cadastral <b>270781</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) 1206	Adresa Imobilului Intravilan, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Nr. Carte Funciara 270781	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) Cluj-Napoca	



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcea	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	F	1206	Imobil intravilan neimpregmuit.





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

Nr. cerere	82734
Ziua	09
Luna	05
Anul	2018

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 270781 Cluj-Napoca



Cod verificare  
100057430461

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:148823  
Nr. topografic:22496/1/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270781	1.206	Teren nelmprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7394 / 21/04/2004		
Sentința Civilă nr. 1923-2004 emis de Judecătoria Cluj (dosar 2075 din 2004, sentința civilă 5587 din 203, dosar 3565 din 2003);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Hotărare Judecatorească, cota actuala 1/1	A1
1) OROS TUDOR EMANOIL		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 148823)		

#### C. Partea III. SARCINI .

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



ROMÂNIA

Județul CLUJ

Primăria Municipiului Cluj – Napoca, strada Moșilor nr. 3, tel: 0264/59.60.30 int. 4330

Email codrut.cioclu@primariaclujnapoca.ro

Direcția Generală de Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. 520521/ 431 din 14.11.2017,

Nr. registru intern: 254/21.11.2017

## CERTIFICAT DE ÎNCADRARE TEREN INTRAVILAN

Se certifică prin prezenta că imobilul înscris în C.F nr. 270781 Cluj-Napoca cu nr. Top. 22496/1/2, aflat în proprietatea Dlui OROS TUDOR EMANOIL, este situat în intravilanul municipiului Cluj – Napoca în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 și a planului de situație, alături de inventarul de coordonate, întocmit de către ing. Amarie Dan.

S-a eliberat prezentul certificat la cererea Dlui Amarie Dan, domiciliat Cluj Napoca, Str. Miko Imre nr. 10, ap. 80, Județ Cluj, pentru stabilirea corectă a încadrării terenului.

- Prezenta adeverință s-a eliberat pentru Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
- Zona de impozitare fiscală "D", conform H.C.L. nr. 715/2000 și H.C.L. nr.209/2003
- Achitat suma de 5,0 lei cu chitanța nr. 1723071 din 14.11.2017

PRIMAR  
Emil Boc



SEF SERVICIU,  
Sanda Spiroiu

Inspector Radu Cioclu  
Red: 3 ex

Notă: 1. Cu o copie a acestei adrese aveți obligația ca în termen de 30 de zile să vă prezentați la Direcția de Impozite și Taxe locale din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în vederea înregistrării adresei imobilului în evidențele fiscale.





Contează pentru viitor!

**REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR – ROMSILVA**  
**DIRECȚIA SILVICĂ CLUJ – OCOLUL SILVIC CLUJ**  
Str. Bartok Bela, Nr. 27, Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj Cod poștal 400309  
ONRC: J40/450/1991 CUI: RO1590120  
Telefon: 0264420912 Fax: 0264420912  
E-mail: cluj@cluj.rosilva.ro Pagina web: www.rosilva.ro

Nr. 1658/24.03.2021

Către,

Oros Tudor Emanoil – Cluj - Napoca, str. Ana Aslan, nr. 15

Domiciliul procesual: Cabinet Avocat Delia Anca Bota –

Cluj - Napoca, str. Dorobanților, nr. 11, ap. 5

La solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 1657/24.03.2021 privind date referitoare la terenul înscris în C.F. 270781, nr. topo. 22496/1/2, vă comunicăm că în urma verificărilor efectuate în teren și a înscrisurilor aflate în evidențele Ocolului Silvic Cluj, terenul în cauză nu face parte din fondul forestier național și la 01.01.1990 nu era inclus în hărțile silvice și în amenajamentele silvice în vigoare la acea dată.

Cu stimă,

Șef ocol

Ing. APOSTOAE ADRIAN

Extras din PUG 1999







CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

**HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal și a Planului urbanistic de detaliu  
prelungire strada Câmpului

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
și Planul urbanistic de detaliu – prelungire strada Câmpului - proiect din inițiativa  
primarului;

Analizând Referatul nr. 62105/12.09.2005 al Direcției urbanism prin care se  
propune aprobarea Planului urbanistic zonal și a Planului urbanistic de detaliu –  
prelungire strada Câmpului, beneficiar Moga Tiberiu și asociații;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și  
urbanism nr. 33568/5400 din 02.06.2005, precum și avizul comisiei de specialitate;  
Retinând prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și  
urbanismul;

Potrivit dispozițiilor art. 38 al.2 lit."k" și 46 din Legea nr. 215/2001 a  
administrației publice locale,

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. - Se aprobă Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de  
detaliu – prelungire strada Câmpului, beneficiar Moga Tiberiu  
și asociații prin care se reglementează organizarea arhitectural-  
urbanistică și funcțiunea zonei pentru locuințe de vacanță, modul  
de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare,  
statutul juridic și circulația terenurilor, regimul de înălțime max.  
D+P+E, P.O.T.max. 20%, C.U.T. max. 0,3 A.D.C., alinierea  
construcțiilor la 5,0 m. și amplasarea față de limitele laterale la  
3,0 m., asigurarea accesibilității-accesele auto și pietonale,  
parcarea și gararea în incintă și racordarea la rețele edilitare,  
relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea  
funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și  
plantațiilor.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și  
urbanism nr. 33568/5400 din 02.06.2005.

Art.2. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția  
urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Av. Alin Păunel Tice

Comisariatul nr. 1  
Secretarul municipiului,  
Jr. Mircea Jorj







ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Calea Motilor nr.3. Telefon 59 60 30/ Fax 59 25 66

Nr. 33568/ 43/ 02.06.2005

15400

CĂTRE,

MOGA TIBERIU și asociații  
str. Tășnad nr. 19/27  
Cluj-Napoca

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința din data de 02. 06. 2005;

Analizând documentația prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Acordă pentru lucrarea: PUZ și PUD prelungire str. Câmpului - Colonia Făget

AVIZ

Se avizează documentația prezentată pentru parcelarea și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării de case de vacanță, cu regim de înălțime D+P+1E.

Zona funcțională UTR=B2 - pentru case de vacanță - limitrofă drumului de acces dinspre str.Câmpului permite amplasarea locuințelor și prelungirea traseelor de rețele edilitare dinspre str.Câmpului.

În prima etapă canalizarea se va rezolva cu microstație de epurare.

Alinierea construcțiilor se va face la 5 m. de la traseul regularizat al drumului.

Față de limitele laterale se va menține distanța min. de 3 m., iar posterior min. 5 m.

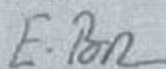
POT max. = 20%

CUTmax. = 0,3 ADC

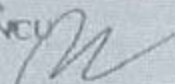
Beneficiarii lucrării : MOGA TIBERIU și asociații

Certificat de Urbanism : 4584/30.12.2004

PREȘEDINTE,  
PRIMAR,  
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF,  
Dr. arh. ADRIAN IANCU



SECRETAR  
Arh. DOINA ZAHARIA  
Ing. DOINA TRIPON



Achitat taxa de 100.000 lei conform chitanța nr. .... din .....

NOTĂ: În vederea aprobării P.U.D. în Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de avizele și acordurile prevăzute de legislație:

- gestionarii rețelelor edilitare: - Comp. de ape "Someș", S.C. ELECRICA S.A., S.C. DISTRIGAZ
- Direcția de Sănătate Publică al Județului Cluj
- Agenția Națională de Cad. astru, Geodezie și Publicitate Imobiliară
- anuș de inițiere și consultarea populației pentru studiu de urbanism
- Insp. pentru Situații de Urgență
- Consiliul Județean