

64/15.05.2023

1-23 pag

Eh

**I N F O R M A R E**  
privind Plângerea prealabilă formulată de  
PÂRVULESCU SORIN  
înregistrată sub nr. 480962 din 19.04.2023

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 480962 din 19.04.2023 dl. Pârvulescu Sorin solicită revocarea H.C.L. nr. 839 din 2.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes public S+P+2E+R, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, beneficiar Episcopia Română Unită cu Roma Greco-catolică de Cluj-Gherla.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În baza H.C.L. nr. 839 din 2.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes public S+P+2E+R, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, beneficiar Episcopia Română Unită cu Roma Greco-catolică de Cluj-Gherla.

Domnul Pârvulescu Sorin are calitatea de proprietar al imobilului identificat prin C.F. nr. 289042 Cluj- Napoca, nr. top. 10990/2/4 cu suprafața de 758 m imobilul acestuia fiind situat în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul studiului de urbanism mai sus menționat. Dat fiind faptul că terenul aflat în proprietatea privată a acestuia nu are asigurat accesul la un drum public, domnul Pârvulescu Sorin a solicitat în instanță, anterior aprobării studiului de urbanism, instituirea unui drept de trecere asupra parcelei identificate prin nr. cad. 312019 ( fost nr. top. 10973 ) situată la numărul administrativ str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, aflate în proprietatea Episcopiei Române Unită cu Roma Greco- catolică de Cluj-Gherla.

Pornind de la argumentul potrivit căruia prin aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes public S+P+2E+R, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 se blochează orice posibil acces dintr-o circulație publică la parcela aflată în proprietatea sa, dl. Pârvulescu Sorin solicită revocarea HCL nr. 839/2022 prin care s-a aprobat acest studiu.

La ora actuală nu există emisă o sentință definitivă a instanțelor de judecată privind instituirea unui drept de servitute.

Lipsa accesului la calea publică pentru proprietatea domnului Pârvulescu Sorin este consecința unor operațiuni notariale de dezmembrare a imobilului identificat cu nr. top. 10990, parcelă cu acces direct din Calea Moșilor nr. 30.

În anul 2001 Direcția de urbanism din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca a întocmit o documentație de parcelare pentru imobilul identificat prin nr. cad. 10990/2 situat pe str. Moșilor nr. 30, în care se menționează expres că parcela nou formată identificată prin nr. topo.10990/2/4 va avea asigurat acces peste terenul cu nr. topo.10974 ( str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 33 ).

Este adevărat că art.617 din codul civil stipulează la art.(1) (2) „ Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii ” dar art.618 - exercitarea dreptului de trecere în situații speciale la art. (1) menționează “ Dacă lipsa accesului provine din vânzare, schimb, partaj sau dintr-un alt act juridic, trecerea nu va putea fi cerută decât celor care au dobândit partea de teren pe care se făcea anterior trecerea”.

Precizăm că afirmația reclamantului potrivit căreia inițierea unui P.U.D blochează orice posibil viitor acces la parcela acestuia și că existența unui litigiu pentru instituirea unei servituți



impune refuzul aprobării studiului de urbanism în baza unei Hotărâri de Consiliu local este total nefondată. Nici Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului nici normele de aplicare a acestora nu stipulează interzicerea aprobării studiilor de urbanism ca urmare a existenței unor litigi între două persoane fizice sau juridice.

În ceea ce privește art. 3 din Ordinul nr. 233/2001 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 invocat în plângere face referire la litigiile generate de limitele administrativ-teritoriale și nicidecum la litigiile între persoane fizice și juridice referitoare la instituirea unor servituți de trecere sau documentații de urbanism.

Potrivit anexei 2 din legea 350/2001 actualizată prin Teritoriu administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

În ceea ce privește modul de aplicabilitate a reglementărilor urbanistice aferente UTR ZCP\_M4 facem următoarele precizări:

Conform CU nr. 153/20.01.2022, parcela identificată cu nr. cad. 345619 este încadrată în UTR ZCP\_M4 zonă construită protejată.

Potrivit reglementărilor din RLU aferent UTR ZCP\_M4, secțiunea A. Condiționări primare – alineatul 4 – până la aprobarea PUZCP, autorizarea lucrărilor de construire sau desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

La pct. 4 din certificatul de urbanism, cu privire la regimul de actualizare, se menționează că potrivit disp. art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 se va elabora PUD prin care se vor stabili reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrată din documentația de urbanism.

Având în vedere aceste reglementări din cadrul RLU, certificatul de urbanism s-a emis în baza documentațiilor de urbanism în vigoare, deci rezultă că în mod corect și legal a fost emis PUD, nefiind obligatoriu, așa cum susțin petenții ca modalitatea de construire a parcelei de trebuie să fie analizată prin PUZ.

Conform art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului, planul urbanistic de detaliu este definit ca act de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate, prin care se detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. În concret, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, PUD este instrumentul de proiectare urbană care reglementează:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului;
- accesuri auto și pietonale
- conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

În ceea ce privește afirmația că pe parcelă există două accese, este total eronată

Potrivit art. 8 circulații și accese din RLU- „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice(...).Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Potrivit planșei de reglementări pe parcelă este prevăzut un singur acces auto și un singur acces pietonal așa cum se prevede în regulamentul, reclamanții făcând confuzii între accesul pe parcelă și accesul în imobilul propus ( construcția nou propusă) .

Referitor la amplasarea unei firme pe fațada imobilului, precizăm ca o primă observație că studiile de urbanism nu reglementează amplasarea firmelor sau reclamelor pe fațada unui imobil ( a se vedea art. 48 din Legea 350/2001).

Amplasarea firmelor pe fațadă este reglementată prin HCL nr.133/2018 prin care se aprobă Regulamentul de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate și unde se face o diferență clară între firma luminoasă, reclamă luminoasă respectiv publicitatea comercială.

In conformitate cu prevederile Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 133/29.03.2018, art.3:

lit (f) “firma - orice inscripție, forma sau imagine atasată unei clădiri, cu referire la un operator economic sau la o activitate care se desfășoară în interiorul clădirii” iar potrivit capitolul V – secțiunea I reguli generale privind amplasarea firmelor art. 14 reglementări de ordin general alin (1) „firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un

produs sau marcă Conținutul textului poate include doar denumirea activității, numele firmei, eventuale elemente reglementate prin acte normative ale autorității publice”.

Reținând cele menționate mai sus Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes public S+P+2E+R, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, beneficiar Episcopia Română Unită cu Roma Greco-catolică de Cluj-Gherla s-a făcut cu respectarea legislației și a tuturor legilor de urbanism aflate în vigoare.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin H.C.L. nr. 839 din 2.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes public S+P+2E+R, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, beneficiar Episcopia Română Unită cu Roma Greco-catolică de Cluj-Gherla.

Arhitect Șef

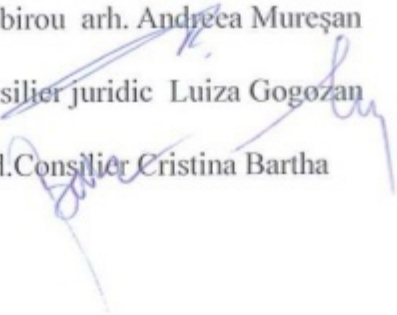
**DANIEL POP**



șef birou arh. Andreea Mureșan

consilier juridic Luiza Gogoșan

Red.Consilier Cristina Bartha



4/19/23, 2:50 PM

Correspondență - Anca.Moltrici@primariaclujnapoca.ro

Berflia

# PLANGERE PREALABILA-PARVULESCU SORIN

43 + 305 (măp. c. d.)  
simf. An. h  
20.04. 2023



Crina Rusu <

>

Mi 19.04.2023 14:32

Către:registratura <registratura@primariaclujnapoca.ro>;

Cc:Ciprian Paun <

Categorii: GABI

1 atașări (625 KO)

PLANGERE PREALABILA\_SORIN PARVULESCU.pdf;

Buna ziua,

Va rugam in mod respectuos sa inregistrati prezenta PLANGERE PREALABILA, formulata in numele domnului SORIN PARVULESCU, din partea NNDKP SCA-avocat CIPRIAN PAUN.

Avem rugamintea sa ne comunicati numarul de inregistrare alocat in evidentele dumneavoastra.

Va multumim!

Cu stima,  
Crina Rusu





450362/3

Cluj-Napoca  
19.04.2023

**BUCUREȘTI**  
Str. Barbu Văcărescu nr. 201,  
Clădirea Globalworth Tower,  
Et. 18, Sector 2, București.  
Cod postal 020276, România  
T +40 21 201 1200, +40 31 225 3300  
F +40 21 201 1210, +40 31 225 3310  
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

**TIMIȘOARA**  
T +40 256 202 133  
F +40 256 202 146  
E office.timisoara@nndkp.ro

**CLUJ-NAPOCA**  
T +40 264 433 527, +40 364 229 000  
+40 364 229 005  
E office.cluj@nndkp.ro

**BRAȘOV**  
T +40 268 547 824  
F +40 268 547 822  
E office.brasov@nndkp.ro

Via e-mail, fax

De la: **SORIN PÂRVULESCU, domiciliat în Cluj-Napoca,**

Reprezentată convențional de SCA NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN, cu sediul în strada Barbu Văcărescu, nr. 201, Globalworth Tower, etajul 18, Sector 2, București, România, Cod poștal: 020276, prin NNDKP Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților, nr. 48, et. 6, jud. Cluj, sediu procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură conform art. 84 coroborat cu art. 158 și 162 C.proc.civ., persoanele împuternicite să primească corespondența fiind prin avocat PĂUN CIPRIAN și avocat Ovidiu Sterian, având adresele de e-mail: ciprian.paun@nndkp.ro , ovidiu.sterian@nndkp.ro

Către: **PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
UAT MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
Mun. Cluj-Napoca, Str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj**

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

e-mail: [registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)

Re – PLÂNGERE PREALABILĂ AFERENTĂ HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL  
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA NR. 839 din 2.11.2022

Stimate Doamne/ Stimați Domni,

Subsemnatul , SORIN PÂRVULESCU, CNP \_\_\_\_\_ domiciliat în Cluj-Napoca str. \_\_\_\_\_  
jud. Cluj, , reprezentată convențional prin SCA NESTOR NESTOR  
DICULESCU KINGSTON PETERSEN, cu sediul în str. Barbu Văcărescu nr. 201, Clădirea  
Globalworth Tower, et. 18, sector 2, București, prin NNDKP Cluj-Napoca, str. Calea  
Dorobanților, nr. 48, et. 6, jud. Cluj, sediu procesual ales pentru comunicarea actelor,  
persoanele împuternicite să primească corespondența fiind prin avocat PĂUN CIPRIAN și



avocat Ovidiu Sterian , având adresele de e-mail: ciprian.paun@nndkp.ro ,  
[ovidiu.sterian@nndkp.ro](mailto:ovidiu.sterian@nndkp.ro)

în temeiul dispozițiilor art. 1, art. 7 și următoarele din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, formulăm prezenta

### PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA NR. 839 din 2.11.2022 ( denumită în cele ce urmează HCL nr.839/2022)

solicitându-vă

❖ Admiterea prezentei plângeri cu consecința revocării HCL nr.839/2022

Având în vedere următoarele:

### MOTIVE

#### I Prezentarea situației de fapt

- (1) Subsemnatul sunt proprietarul imobilului teren, înscris în C.F. 289042 Cluj-Napoca nr. top.10990/2/4, cu destinația de „curți construcții” în suprafața de 758 mp., care se află în vecinătatea imobilului care face obiectul noii propuneri de reglementare urbanistică, prin planul urbanistic de detaliu propus, asupra căruia am solicitat în fața instanței de judecată, instituirea unui drept de servitute de trecere.
- (2) Astfel, menționez că am demarat un litigiu în care să se stabilească, în conformitate cu prevederile 617 C.civ., dreptul de trecere asupra parcelei identificate cu nr. cad. 312019 (fost nr. top. 10973), imobilul situat în Cluj-Napoca la numărul administrativ Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31.
- (3) În procesul care se află pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, Dos. nr. 4330/211/2018 subsemnatul am solicitat, în contradictoriu cu EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITA CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA (denumită în continuare Episcopia), instituirea unui drept de servitutea legală de trecere (dreptul de trecere) pentru imobilul înscris în C.F. 289042 Cluj-Napoca nr. top.10990/2/4, cu destinația de „curți construcții” în suprafața de 758 mp. (fond dominant) pentru acces pietonal și auto spre calea publică str. Cardinal Iuliu Hossu, peste imobilul înscris în C.F. 312019 Cluj-Napoca, nr. cad. 312019 (fost nr. top. 10973) cu destinația de „curți construcții” în suprafața de 8197 mp. (fond aservit) pe o lungime de 54,68 m și o lățime de 3,5 m (suprafață de 195 mp.). Imobilul aservit se află în Cluj-Napoca la numărul administrativ Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31.

- (4) După dezlipirea imobilului cu nr. cad. 312019 (fost nr. top. 10973) subsemnatul am solicitat instituirea dreptului de servitute asupra celor două imobile rezultate din dezlipire după cum urmează:
- a) Înscris în C.F. 345619 Cluj-Napoca, nr. cad. 345619 (fost nr. top. 10973, fost 312019) cu destinația de „curți construcții” în suprafață de 872 mp.
  - b) Înscris în C.F. nr. 345620, nr. cad. 345620 (fost nr. top. 10973, fost 312019) în suprafață de 7325 mp.
- (5) Având în vedere interesul de a mi se stabili un dezmembrământ al proprietății pe proprietatea vecină, în fapt un drept asupra proprietății altei persoane, sunt de asemenea interesat de modalitatea în care proprietarul fondului înțelege să propună detalierea situației urbanistice în vederea edificării unor construcții (clădire administrativă și drum de acces) care afectează dreptul meu viitor.
- (6) În litigiul care face obiectul dosarului arătat mai sus expertul tehnic judiciar, ing. Marius Mădăraș a constatat că imobilul aflat în proprietatea subsemnatului este loc înfundat și a propus instituirea dreptului de servitute peste terenul Episcopiei Române Unite cu Roma, înscris în CF nr. 345619 Cluj-Napoca, nr. cad. 345619 (fost nr. top. 10973, fost 312019) cu destinația de „curți construcții” în suprafață de 872 mp. În cauză Episcopia nu a solicitat efectuarea unui alt raport de expertiză.
- (7) În condițiile art. 617alin. (1) C.civ. „Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.”
- (8) Expertul a constatat că asupra imobilului aflat în proprietatea Episcopiei se aduce o „minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică;”(art.617 alin. 2 C.civ.)
- (9) Episcopia a arătat că ar exista și alte posibilități de acces, însă celelalte nu îndeplinesc condiția legală de minimă stânjenire, astfel că „trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii”(art. 617 alin. 2 C.civ.).
- (10) În condițiile în care subsemnatul, sunt titularul unui drept recunoscut de lege (servitute legală de trecere de interes privat) se impune realizarea unui plan urbanistic de detaliu, pentru realizarea unor construcții și amplasarea căilor de acces astfel încât să fie prezervate drepturile și interesele mele legitime.
- (11) Deși litigiul se desfășoară de mai bine de patru ani, și deși Episcopia are cunoștință de faptul că singura cale de acces la calea publică pentru imobilul subsemnatului este peste terenul aflat în proprietatea lor, credem că inițierea unui astfel de plan urbanistic de detaliu, s-a făcut cu rea-credință, blocând practic orice posibil viitor acces la terenul subsemnatului.
- (12) Drumul de acces așa cum este conturat în forma actuală, propus pe limita vestică a proprietății, deși „respectă” parțial traseul propus pentru instituirea servituții legale de trecere, se proiectează prin realizarea unei rampe de acces care practic



împiedică constituirea unei căi de acces pentru terenul proprietatea subsemnatului.

- (13) Credem că modalitatea de proiectare vădește un demers incorect din partea Episcopiei, pentru că deși urmărește același traseu de acces pentru clădirea ce se dorește a se edifica, deși există soluții tehnice care să nu altereze dreptul subsemnatului, totuși s-a recurs la această variantă vătămătoare.
- (14) Servituțiile legale de trecere de utilitate privată, asemeni servituțiilor legale de utilitate publică (servituții administrative) sunt limitări ale exercitării dreptului de proprietate, iar proprietarul fondului, este obligat la orice acțiune sau abstențiune, în așa fel încât să permită exercitarea dreptului legal recunoscut.
- (15) În doctrină s-a arătat că limitările dreptului de proprietate pot fi instituite dacă există un drept legal de trecere. „În mod complementar, proprietarul are dreptul să-și îngreudească terenul, conform art. 585 C. civ., cu excepția cazului în care există o servitute legală de trecere (art. 616-619 C. civ.) sau s-a stabilit o servitute de trecere prin fapta omului.”
- (16) Pe de altă parte, existența unui litigiu asupra servituției de trecere impune refuzul aprobării unei Hotărâri de Consiliu local de aprobare a unui plan urbanistic de detaliu, care anticipează emiterea unei autorizații de construire, până la soluționarea definitivă a litigiului, atât în interesul subsemnatului cât și în buna desfășurare a activității administrației.
- (17) Prin aplicarea argumentului analogiei (a simili) se impune o interdicție de construire până la soluționarea definitivă a litigiului.
- (18) Situația similară regulamentară la care ne referim este prevăzută în art. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: „alin. (3) În situația existenței unor litigii cu privire la limitele administrativ-teritoriale, zonele aflate în litigiu se evidențiază explicit în planșele componente ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și vor fi prevăzute cu interdicție de construire până la reglementarea situației juridice. În cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale vor fi cuprinse prevederi cu caracter indicativ cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și prioritățile de dezvoltare și pentru zonele aflate în litigiu.”

Pe de altă parte, conform Regulamentului local de urbanism (RLU) – aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018, imobilul pentru care s-a aprobat Hotărârea de Consiliu Local atacată face parte din – Zone construite protejate, fiind situat în UTR ZCP-M4

- (19) Art. 48 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 ne arată că planul urbanistic de detaliu nu poate deroga de la planurile urbanistice cu rang superior (PUG, PUZ) - „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior(…)”



- (20) 2.1. În conformitate cu art. 7 din RLU Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (21) Reglementarea urbanistică pentru ZCP-M4, la capitolul privind condiționările primare, impune anumite limitări și restricții pentru zonele protejate, care trebuie studiate printr-un PUZ, înainte de a fi detaliate prin PUD: „Pentru reglementarea detaliată a ZCP M4 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întregă Unitate Teritorială de Referință ZCP M4. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.”
- (22) În condițiile art. 47 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 „Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general”, iar în actualul plan urbanistic general se prevede obligativitatea PUZ.
- (23) Deși prin reglementarea de la ZCP-M4 nu se admite publicitatea comercială în zonă, prin propunerea de PUD se propune amplasarea pe fațadă a unei firme luminoase, care distonează cu clădirile din zonă și cu întreg ambientul urban specific zonei.
- (24) Conform reglementării „Circulații și accese” - ZCP -M4 „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.”
- (25) Din planșele și regulamentul propus se evidențiază două accese, situate atât pe partea vestică cât și pe partea estică a clădirii, atât carosabil cât și pietonal.

## II Dispozițiile legale relevante în materia plângerii prealabile

- (26) Prezenta cerere reprezintă o plângere administrativă prealabilă, astfel cum este aceasta definită în art. 2 lit. j) din Legea nr. 554/2004.
- (27) Potrivit art. 7 alin. (1) și (1') din Legea nr. 554/2004 :

*„Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia.”*

„În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.”

(28) În același timp, art. 8 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 prevede că:

„Persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumit de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale.”

(29) În acord cu cele de mai sus, în cazul nesoluționării favorabile a prezentei plângeri promovate, sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de lege pentru investirea instanței de contencios administrativ cu aspectele ce configurează conflictul administrativ astfel generat.

(30) Considerăm că nu există nicio dispoziție legală care să permită modificarea sau completarea ulterior a unui HCL prin care a fost aprobat un PUZ, care a fost emis în condiții legale și care îndeplinește exigențele cerute de lege.

\*\*\*\*\*

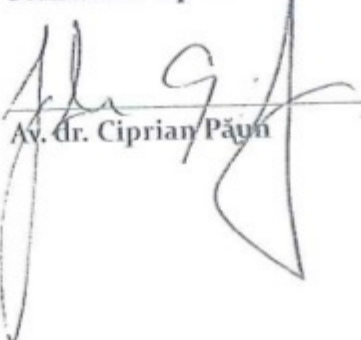
Concluzionând, având în vedere aspectele menționate în cuprinsul prezentei, vă solicităm:

- ❖ Admiterea prezentei plângeri cu consecința soluționării de urgență pozitiv a cererilor noastre.

În drept: art. 1, art. 7 și următoarele din Legea nr. 554/2004, dispozițiile legale indicate în cuprinsul prezentei plângeri, precum și principiile care guvernează această materie.

Cu stimă,  
SORIN PÂRVULESCU ,

Prin av.dr. Ciprian PAUN

  
Av. dr. Ciprian Păun



PLAN TOPOGRATIC 1970



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

## MUN. CLUJ NAPOCA, STR. MOTILOR, NR. 26-30, JUD. CLUJ

### SCARA 1:1000

ANEXA NR. 7  
DOSAR NR. 4330/21/2018  
JUDEC. CLUJ - NAPOCA

NR. TOPO. 10990/2/4 (RECLAM.)

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	586380.445	391741.931
2	586380.968	391764.496
3	586349.712	391772.452
300	586359.110	391784.028
107	586399.330	391754.097

S = 747 mp (cl = 758 mp)

NR. TOPO. 10991/1 (PARAT)

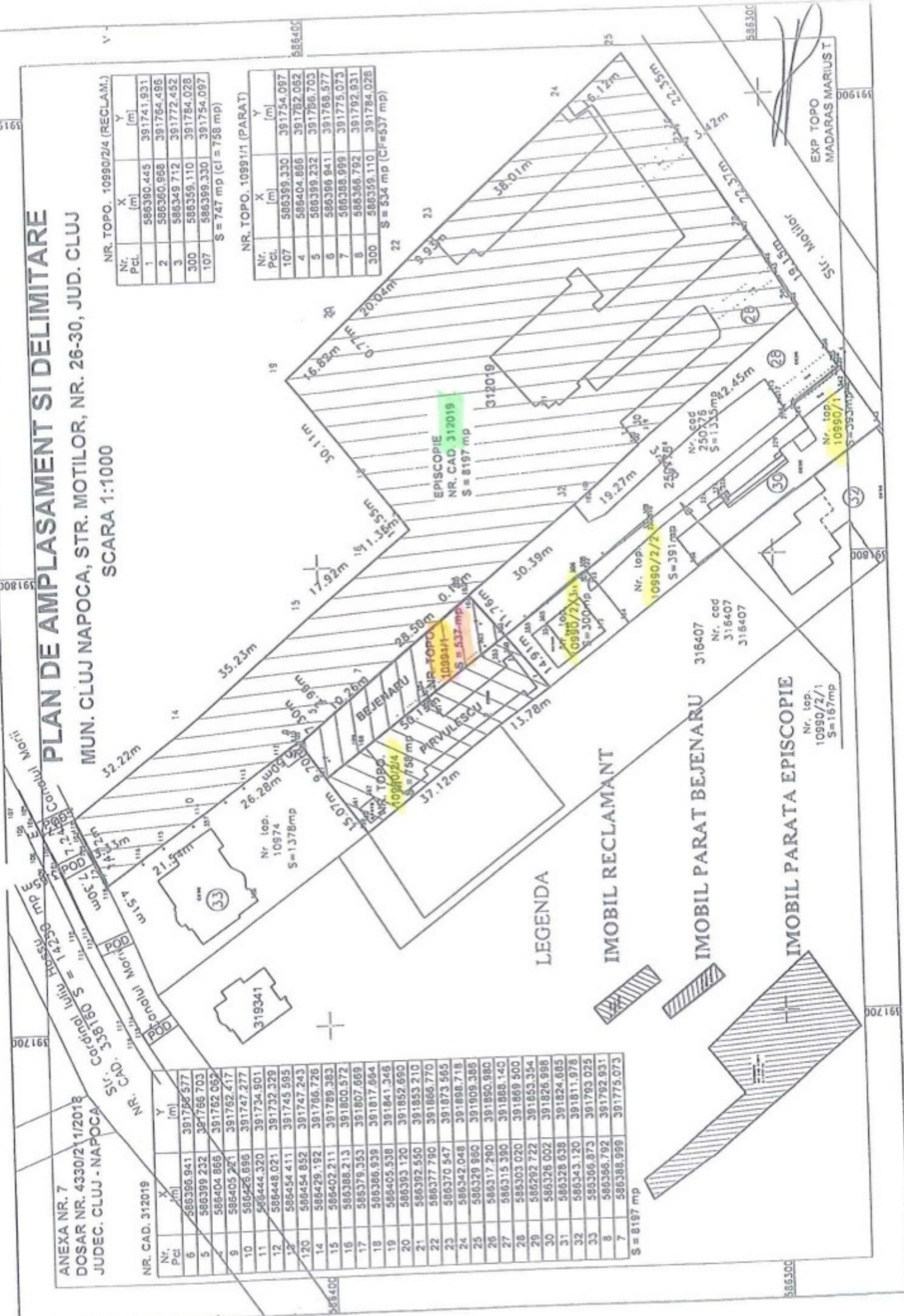
Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
107	586399.330	391754.097
4	586404.866	391762.062
5	586399.232	391766.703
6	586396.941	391766.577
7	586388.999	391775.073
8	586366.792	391792.931
300	586359.110	391784.028

S = 534 mp (Cl=537 mp)

NR. CAD. 312019

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
5	586396.941	391766.577
6	586399.232	391766.703
9	586404.866	391762.062
10	586405.261	391762.617
11	586444.320	391747.277
12	586448.021	391734.901
13	586454.411	391732.329
14	586454.852	391747.243
15	586402.211	391789.383
16	586388.213	391800.572
17	586379.353	391807.669
18	586386.939	391817.864
19	586405.538	391841.346
20	586393.120	391852.990
21	586392.550	391853.210
22	586377.790	391866.770
23	586370.847	391873.565
24	586342.048	391868.718
25	586329.900	391909.308
26	586317.290	391890.990
27	586315.390	391888.140
28	586303.020	391869.500
29	586292.722	391853.354
30	586376.002	391826.996
31	586328.638	391824.685
32	586343.120	391811.978
33	586366.873	391793.025
8	586366.792	391792.931
7	586388.999	391775.073

S = 8197 mp



EPISCOPIE  
NR. CAD 312019  
S = 8197 mp

NR. TOPO. 10991/1  
S = 537 mp

NR. TOPO. 10990/2/1  
S = 300 mp

NR. TOPO. 10990/2/2  
S = 391 mp

NR. cad 316407  
316407

NR. top. 10990/2/1  
S = 167 mp

LEGENDA

IMOBIL RECLAMANT

IMOBIL PARAT BEJENARU

IMOBIL PARATA EPISCOPIE

EXP TOPO  
MADARAS MARIUS T  
991900

STR. MOTILOR  
19.15m  
2.357m  
3.42m  
2.35m

STR. MOLITOR  
19.15m  
2.357m  
3.42m  
2.35m

NR. cad 316407  
316407

NR. top. 10990/2/1  
S = 167 mp



Către: JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA  
Cluj-Napoca, Calea Dorobanșilor, nr. 2, Jud. Cluj  
Dosar nr. 4330/211/2018, termen 15.04.2019, ora 8<sup>00</sup>, sala 167,  
complet C4

În atenția: Doamnei Monica FENEȘAN, Judecător

Referitor la: Comunicare documente din arhivă

Stimată Doamnă Judecător,

Urmare adresei Dvs., înregistrată în evidențele Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj sub nr. 3817/01.04.2019, alăturat prezentei vă transmitem copia certificată a dosarului nr. 10357/2001.

Cu deosebită considerație,



Monica Octaviana NEGULESCU  
Registrator șef

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
BIROU RELATII CU CARTEA FUNCIARA  
Nr. 37704/4521/02.07.2001

10357/05.07.2001

06.02.01  
R: U T  
F: 19.02.01  
Cristu

Conform cu  
exemplarul aflat  
in arhiva

Către,

JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA  
SECȚIUNEA CARTE FUNCIARĂ

Vă rugăm să înscrieți în C.F.nr.4789 Cluj-Napoca, parcelarea terenului identificat prin nr.topo.10990/2, situat pe str.Moșilor nr.30, în conformitate cu planul anexat, după cum urmează:

- nr.topo.nou 10990/2/1-teren cu suprafața de 166,50 mp.,
- nr.topo.nou 10990/2/2-teren cu suprafața de 390,50 mp., în folosința locatarilor imobilului cu nr.top.10990/1,
- nr.topo.nou 10990/2/3-teren cu suprafața de 300 mp., propus pentru concesionare,
- nr.topo.nou 10990/2/4-teren cu construcție în suprafață de 758 mp.

Asupra acestor imobile, astfel create, se va înscrie dreptul de proprietate a Statului Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Menționăm că obiectul concesionării este atribuirea de teren pentru construcții tinerilor căsătoriți, în conformitate cu prevederile Legii nr.114/1996 și H.C.L.nr.310/1998.

PRIMAR  
GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR  
GAVRIL BOITOS

SEF SERVICIU  
REGHINA CRISAN

SEF BIROU  
NICOLAE DIACONESCU

2 ex.  
M.B./M.B.

2 ex. fiind documentatia  
in vederea corectării  
M.B. 11.07.2001





Directia URBANISM  
Biroul PROIECTARE



## Fisa proiectului

OBIECT : Documentatie de parcelare,  
AMPLASARE: Cluj-Napoca , str. Motilor , nr.30.  
CONTINE : Piese scrise si desenate  
FAZA : Certificat de urbanism.  
BENEFICIAR: Primaria Municipiului Cluj-Napoca

### LISTA DE SEMNATURI:

#### BIROU PROIECTARE:

Proiectant : ing. Ioan Marincas

Sef birou : arh. Adina Mitrea

Director : ing. Liviu Macea

## BORDEROU

privind documentatia tehnica  
de parcelare  
-Cluj-Napoca - str.Motilor, nr.30



### A. PASESE SCRISE:

- 1.Fisa proiectului,
- 2.Borderou,
- 3.Memoriu justificativ,
- 4.Tabel cu situatia propusa
- 5.Extras C.F.

### B. PASESE DESENADE:

- 1.Plan de incadrare in zona, sc.1: 10.000,
- 2.Plan de situatie-situatie existenta - scara 1:1.000
- 3.Plan de situatie-situatie propusa - scara 1:500

intocmit  
ing. Ioan Marincas



# MEMORIU TEHNIC



## I. DATE GENERALE:

1. Denumirea lucrării: -DOCUMENTATIE DE PARCELARI
2. Beneficiar: - PRIMARIA CLUJ - NAPOCA
3. Faza: - CERTIFICAT DE URBANISM

S-a intocmit prezenta documentatie la solicitarea Directiei de Administrare a Domeniului Public si Privat, Serviciul Administrare Patrimoniu pentru reparcelarea terenului in baza H.C.L. nr 310/1998, a legilor 114/1996, 50/1991 si a H.G.R. nr. 525/1996.

Terenul este situat in Cluj-Napoca, h-dul 21 Decembrie 1989, nr.57, este inregistrat in C.F. cu nr.4789 si are nr. topo 10990/2. Folosinta actuala este gradina si curte. Terenul este plan. Accesul catre parcela propusa pentru concesiune se va face prin gangul existent in suprafata de  $S=49.19 \text{ mp.} = 3,75\text{m} \times 12,85\text{m}$  la intrare di str.Motilor, nr.30, care va fi folosit in comun de toti locatarii de la acest nr. posta

Situatia juridica: terenul apartine Statului Roman, aflat in administrarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, Directia de Administrare a Fondului Imobiliar de Stat.

Se propune parcelarea terenului in 4 parcele, conform tabelului existent cu situatie propusa dupa cum urmeaza

1. Pentru concesiune sa propus o parcela cu nr. topo 10990/2/3, cu o suprafata de 300,0 mp de dimensiunile: 14,0 m x 20,53 m.

2. Pentru folosinta celor 6 locatari ai imobilului cu nr. topo 10990/1 s-au prevazut urmatoarele parcele cu nr. topo 10990/2/2 cu suprafata totala de:  $S=390,50 \text{ mp.}$ , dupa cum urmeaza:

-  $S=216,0 \text{ mp.} = (10,5 \text{m} \times 20,58 \text{m})$ , terenul ramas liber intre imobil si parcela propusa pt. concesiune;

-  $S=47,25 \text{ mp.} = 37,80 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}$  teren cu arbori si rondouri de flori intre imprejurirea catre nr. 28, si parcela - alee noua creata cu nr. topo 10990/2/1

-  $S=126,24 \text{ mp.}$  ( $S=18,05 \text{ mp.} = 2,30 \text{ m} \times 7,85 \text{ m}$ ;  $S=69,08 \text{ mp.} = 4,10 \text{ m} \times 16,85 \text{ m}$ ;  
 $S=32,64 \text{ mp.} = 3,40 \text{ m} \times 9,60 \text{ m}$ ;  $S=1,85 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}$ ). Nu se vor taia arborii din aceasta parcel

3. Pentru acces catre aceste parcele sa prevazut o parcela-alee de acces cu nr. topo 10990/2/1 in suprafata de  $S=166,50 \text{ mp.}$ , formata din 2 tronsoane dupa cu urmeaza  $S=94,50 \text{ mp.} = 2,50 \text{ m} \times 37,80 \text{ m}$  si  $S=72,03 \text{ mp.} = 3,5 \text{ m} \times 20,58 \text{ m}$  (tronson pe care exista magazii din caramida si lemn care se vor demola), conform planului de situatie.

4. Parcela cu nr. topo 10990/2/4 in suprafata de  $S=758,0 \text{ mp.}$  Accesul catre aceasta parcela se face prin curtea existenta in Cluj-Napoca, str. Pavlov, nr. 33, nr. topo 10974.

Suprafata totala a terenului este de 1615,0 mp. si in prezent este ingradit Zona dispune de retele edilitare de apa, canalizare gaze, electricitate.

Intocmit  
Ing. Marincas Pan

# TABEL

Prinvid situatia existenta conform CF si dezmembrarea propusa a terenului cu nr.topo 10990/2 in suprafata de 1615,0 mp, situat in Cuij-Napoca, str. Motilor nr.30

## A. SITUATIE EXISTENTA CONFORM CF

Nr. crt.	Nr. CF	Nr. topo	Descriere	Suprafata (mp)	Proprietar
1	4789	10990/2	Teren, curte	1615,0	Siat Roman

TOTAL 1615,0 mp.

## B. SITUATIE PROPUSA:

Nr.crt.	Nr.topo	Descriere teren	Suprafata(mp)	Proprietar	Observatii
1	10990/2/1	Teren	166,50	Siat Roman	-slee de acces catre parcelele cu nr. topo 10990/2/3, 10990/2/2
2	10990/2/2	Teren	390,50	Siat Roman	-in folosinta locatarilor imobiliului cu nr. topo 10990/1
3	10990/2/3	Teren	300,00	Siat Roman	-parcele propusa pt. concesionare
4	10990/2/4	Teren +imobil	758,00	Siat Kottman	-accesul in aceasta parcela se face prin terenul cu nr. topo 10974

TOTAL 1615,00 mp.



Director  
Ing. Liviu Măntău

Sef de birou  
Arh. Adina Mitrea

Conform cu  
exemplarul aflat  
în arhiva

Intocmit  
Ing. Ioan Măntău



No. 4789

KOLOZSVAR

A

No. serial	No. topografic	+	Supratata		NOTA
			Jug	Cal. U.	
1	10990	<p>Hoti de piatra            Casa din piatra si curte            mica, acoperita cu tencuiala,            compusa:            La Subsol din dependinta.            La Parter din: 8 camere, 2            bucatarii si dependinte.            La Etaj, din 2 camere, 1            bucatarie, dependinta, maza            si gradina in curtea.            Totul pe terenul de constructii            de 20 x 20 m.</p>	558	1615	67510
2	10990/2	<p>Teren curte in Sfo            Mobilier nr 30</p>			



No. 789

KOLOZSVAR

B

No. serial		NOTA
	<p>Intrat la 9 Martie 1939 Nr. 3640                      In locul imobilului vechiu din c. f. nr. 4 (1939) intrucat, pe inscrierea imobilului nou distribuit prin conventie pe provenienta la transformarea cu Nr. top. de pub. Nr. 4. (1939) in favoarea:</p>	
1	<p>Sotia lui Kemény-Scatus mare György Cecília                      in 1/4-doua a patra parte.</p>	
2	<p>Sotia lui Székely Blasiu mare Kemény-Scatus                      in 1/4-una a patra parte si</p>	B. 5-6
3	<p>Kemény Gizella in 1/4-una a patra parte                      dom. in Casa Mesterilor Nr. 28.</p>	B. 1
4	<p>Exo. qm. aug. 17-20 20029 qm                      A lot. nr. 20029 lot. nr. 20029 qm                      num. haza nr. 20029 deosebit de vechi alina                      a Tulajdnosai de Nr. 1 porcesului nr. 20029                      Lambel de Pr. nr. 20029 Lotul nr. 20029                      Lot. nr. 20029 (nr. 20029 deosebit)</p>	B. 5-6
4	<p>Exo. qm. Balazs Balazs nr. 20029                      Bar. Homeny Doronic                      nr. 20029 (nr. 20029 deosebit)                      lot. nr. 20029 deosebit</p>	B. 5-6
	<p>Intrat la 30 iunie 1973 Nr. 2428                      In baza procesului verbal de cantonare intocmit de directia de cadastru de la localitate nr. localum Cluj cu nr. 19316/1972 aprobat de Comitetul executiv</p>	

Nota de proprietate.



No.

Exemplu de afiat

KOLOZSVAR

1953

B

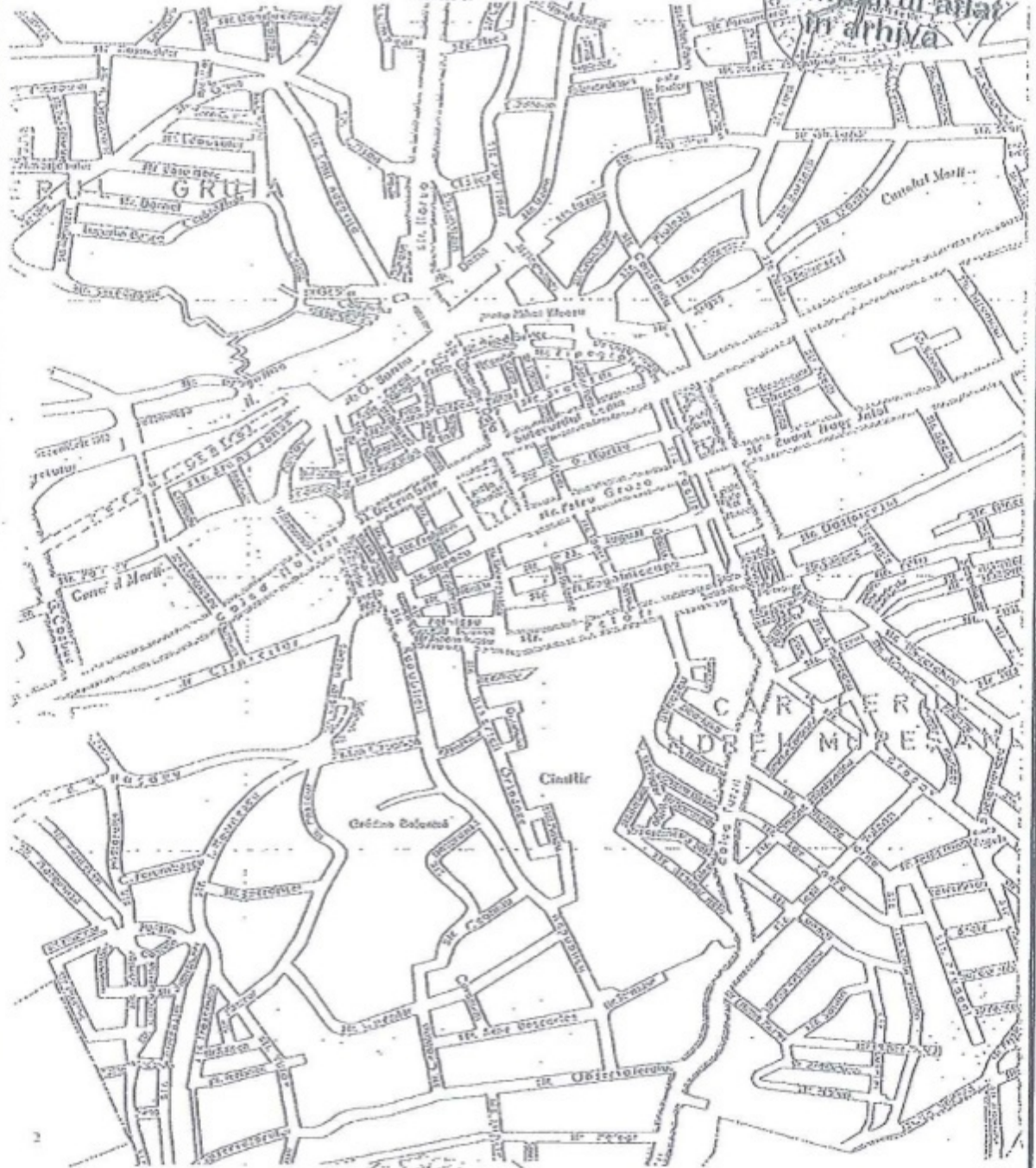
No. serial		NOTA
5	<p>al. baurului pop. al municipalitatii Bly de se. Paza. prevederilor art. 11. al. 2. Cretului nr. 2/1960 si al. Decretului nr. 112/1966 in a. destructiunii nr. 1548/ 1966 a. Min. Fin. asupra imobilitatii de sub A+1 pe situatiile de drept de proprietate cu titlul de drept pe baza de lege, in favoarea Statului Roman.</p> <p>ca. dreptul de administratie epe aduna in favoarea</p>	
6	<p>Baurului pop. al municipalitatii Bly</p> <p>Judec. nr. 12 din 1953 cu nr. 254 C.f. In baza cererii nr. 254/53 sub nr. de mai sus si a hotararii nr. 12/53 C.f. individuala nr. 12/53 A+1 de catre judec. nr. 12/53 C.f. si impozit dupa cum urmeaza: - no top. 1000/1 teren cu constructii in suprafata de 243 mp. - no top. 1000/2 teren curte suprafata de 1615 mp.</p>	
8	<p>Imobilitate cu no top 1000/1 &amp; transmise in o. f. nr. 12/53 C.f. individuala nr. 12/53 nou indata in favoarea Statului Roman</p>	
9	<p>Imobilitate cu no top 1000/2 &amp; seivsa cu p in baza de lege de sub A+1 in favoarea proprietat de la de paza acui</p>	
10	<p>Hotarata &amp; ordine nr. 12/53 C.f. individuala nr. 12/53 de sub A+1 este solutia in comun cu proprietarii imobilitatii de no top 1000/1</p>	

Foata de proprietate



Plan de încadrare în zona  
Scara 1:10.000

Conținutul  
exemplarului aflat  
în arhivă



LEGENDA

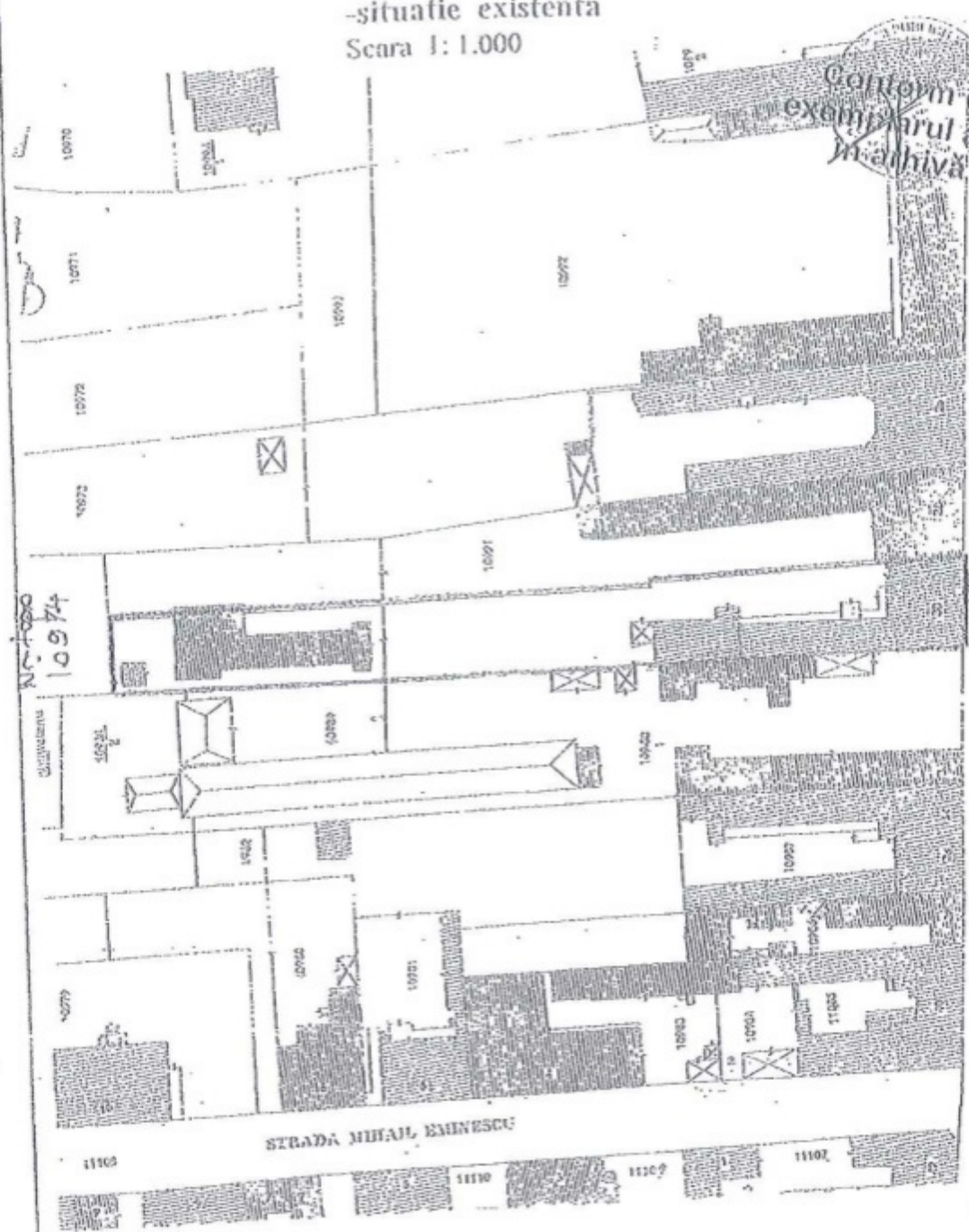


: Zona de studiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA DIRECȚIA URBANISM BIROUL : PROIECTARE		BENEFICIAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBIECT : Documentație de parcare, str. Muncitor, nr.30		CI
Proiectat	ing. Marinică Ionescu	Scara	1:10.000	Plan de încadrare
Desenat	ing. Marinică Ionescu	Data		în zona
Sef de birou	ing. Marinică Ionescu		nr. 2007	nr.



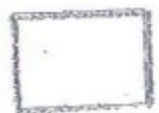
Plan de situatie  
-situatie existenta  
Scara 1:1.000



Conform cu  
exemplarul aflat  
în arhivă

10974

LEGENDA



Zona de studiu

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA DIRECTIA URBANISM DIROU: PROIECTARE		BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA OBIECT: Documentatie de proiectare str. Moților, nr. 30	
Proiectant	Ing. Marinica Iac	Sc. 1:1.000	Plan de situatie
Desenat	Ing. Marinica Iac	Data	
Verificat	Ing. Iulian Lupu	mai nou	

STRADA MOJICOI 216