

Primăria municipiului Cluj-Napoca
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane
Nr.631351/43/2023
(conex cu 594653/2023)

De acord,
PRIMAR
EMIL BOC

52/4.09.2023



A-22 pag

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
AMD Assets Investment SRL, Axience Emerging Europe SRL ,
Ienciu Ionel Alin și Nicoleta Maria, Turbuș Alin Romeo și Manuela Andiana
înregistrată sub nr. 631351 din 5.07.2023

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr.631351 din 5.07.2023, AMD Assets Investment SRL, Axience Emerging Europe SRL , Ienciu Ionel Alin și Nicoleta Maria, Turbuș Alin Romeo și Manuela Andiana solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin nr.cadastral 256408 din UTR = Vp zona verde - păduri în intravilan, UTR = Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente, în UTR = A zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, pășuni, fânețe, terenuri arabile , pepiniere.

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 admitea 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 local de urbanism de la aceea dată, amplasarea construcțiilor admise în zonele împădurite se putea face numai cu aprobarea Inspectoratului Teritorial de regim Silvic și Vânătoare (fostul Inspectorat Silvic).

Terenul nu a fost cuprins în nici o documentație de urbanism , P.U.Z sau P.U.D aprobată anterior PUG 2014.

În conformitate cu prevederile actualului PUG aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 terenul este situat parțial în UTR Vp - zona verde - păduri în intravilan, în UTR VP - subzona S_Vpf/ps (subzonă de pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite) și parțial în UTR Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente.

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent UTR Vp, secțiunea Condiționări primare „ Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.” Tot potrivit Regulamentului, 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 2008 . În conformitate cu Art. 1 - Utilizări admise pentru subzona S_Vpf/ps se conservă utilizarea actuală.

UTR Tr - Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt în general artere de transport rutier rapid, fără cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legăturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localităților Florești și Baciș etc. În vederea realizării elementelor de infrastructură majoră este necesar elaborarea P.U.Z. Menționez că Municipiul Cluj-Napoca a inițiat proiectul realizării centurii metropolitane și a drumurilor de legătură (Drum TransRegio Feleac TR 35- Etapa I Centura Metropolitană TR 35 și Drumuri de Legătură – etapa II), iar traseul centurii nu afectează terenul reclamantului.

Asadar, atat în vechiul PUG aprobat in anul 1999 cat si in noul PUG 2014, terenul a fost/este încadrat preponderent în categoria spațiilor verzi – păduri deci nu s-a făcut o modificare majoră a încadrării funcționale a terenului aflat în proprietatea beneficiarei.

Nu se poate face o analogie între situația de față și cea a domnului dl. Achim Vasile întrucât încadrarea funcțională a terenului aflat în proprietatea acestuia (nr. cad. 297441), atât pe PUG 1999 cât și pe PUG 2014 era diferită de cea a solicitanților (potrivit PUG 1999 acesta avea încadrarea funcțională de UTR A1 - zona de activități agro-industriale cf. PUG și nu de V6).

La stabilirea încadrării funcționale a terenului ce face obiectul prezentei plângeri, s-au avut în vedere vecinătățile. Astfel din extrasul PUG 1999 și PUG 2014 se poate observa că terenul era înconjurat de pădure și nu are acces din nicio circulație publică. Terenul are o categorie de folosință neurbană - fânaș - proprietarii nefiind împiedicați să exploateze terenul conform reglementărilor în vigoare și în corelare cu categoria de folosință a acestuia.

Încadrarea funcțională a terenului, obiect al plângerii prealabile 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.

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”.

În ceea ce privește afirmația reclamantilor potrivit căruia „*schimbarea destinației a terenului proprietatea noastră îi afectează în mod iremediabil exploatarea dreptului lui de proprietate, fără acordul nostru , fără o decizie de expropriere, fără o justă și prealabilă despăgubire reprezintă un abuz din partea autorității*“ o considerăm nefondată. PUG 2014 nu modifică drastic încadrarea terenului solicitanților raportat la vechiul PUG din 1999.

De asemena potrivit extrasului de carte funciară nr. 256408, solicitanții au devenit proprietarii terenului în baza actelor notariale nr. 4006/2019, 1084/2020, 1145/2020, 4713/2021 emis de notar public Bolduț David Domițian, cu mult după aprobarea PUG 2014, respectiv în perioada 2019-2020.

Diligențele unei achiziții imobiliare implică un minim de cercetare a situației urbanistice, sens în care se putea solicita un certificat de urbanism care să le indice încadrarea urbanistică și implicațiile unei astfel de încadrari existente în PUG, de unde concluzia că solicitanții au achiziționat acest teren în cunoștință de cauză.

Totodată arătăm ca 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. Totodată, pentru a constata o expropriere de fapt trebuie dovedit că s-a pierdut dreptul de proprietate. Faptul că un teren, prin acte normative ale administrației locale a primit o anume destinație urbanistică, care duce la o altă folosință decât cea dorită nu echivalează cu pierderea proprietății.

În concluzie, regimul terenului nu a fost modificat semnificativ (a fost și a ramas in zona de padure) și nu suntem în prezența unei încălcări a dreptului de proprietate.

Prin PUG 2014 cea mai mare parte a terenului își 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 subzonei se vor face în concordantă cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.(Inspectoratul Teritorial de Regim Silvic).

Totodată potrivit noului PUG, o parte din imobil 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 considerăm că nu este justificată schimbarea destinația terenului aflat în proprietatea reclamantului într-o zonă care să permită, pe termen lung, urbanizarea (UTR A).

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 256408 proprietatea solicitanților.

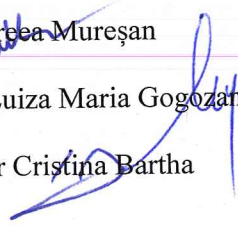
Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef birou arh. ~~Andreea Mureșan~~

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha



631447 / 05.07.2023

Catre,

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

Referitor la adresa dvs. cu numar de inregistrare

594653/433/2023/294

Subscrisele societati AMD ASSETS INVESTMENT SRL cu sediul social in municipiul Cluj-Napoca, str. Oltului, nr. 47, ap. 13, judetul Cluj, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Cluj, Nr. J12/3598/2015, CUI 35278671 si AXIENCE EMERGING EUROPE SRL, avand CIF 32010649 si subsemnatii Ienciu Ionel Alin si Ienciu Nicoleta Maria si Turbut Alin Romeo si Turbut Manuela Andiana

Toti cu sediul / domiciliul de corespondenta ales in Cluj-Napoca, str. Theodor Capidan nr. 2-4 ap. 1, persoana insarcinata cu primirea documentelor: Diana Pop

toti reprezentati prin avocat Diana Pop

vazand adresa dvs. cu numar de inregistrare 594653/433/2023/294 va comunicam urmatoarele:

- anexam prezentei extras CF 256408 Cluj-Napoca care atesta faptul ca suntem proprietari asupra terenului in suprafata de 20.700 mp, situat in Cluj-Napoca, situat in intravilanul orasului Cluj-Napoca, cu categoria de folosinta faneata;
- in privinta solicitarii de a va pune la dispozitie inventarul de coordonate stereo, aratam ca nu il detinem; am initia demersuri pentru a-l obtine si urmeaza sa vi-l transmitem in masura in care ne va fi comunicat;

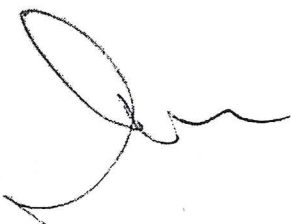
AMD ASSETS INVESTMENT SRL

AXIENCE EMERGING EUROPE SRL

Ienciu Ionel Alin si Ienciu Nicoleta Maria

Turbut Alin Romeo si Turbut Manuela Andiana

Prin avocat Diana Pop





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

Nr. cerere	127355
Ziua	14
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100141786377



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256408 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:143247

Nr. topografic:22391/1,22392/1,22388/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	256408	20.700	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
178854 / 18/09/2019		
Act Notarial nr. 4006, din 17/09/2019 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1269945/2070000 1) AMD ASSETS INVESTMENT SRL, CIF:35278671	A1 / B.20, B.21
78479 / 16/03/2020		
Act Notarial nr. 1084, din 04/03/2020 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 317124/2070000 1) SC AXIENCE EMERGING EUROPE SRL, CIF:32010649	A1
78480 / 16/03/2020		
Act Notarial nr. 1145, din 06/03/2020 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 275931/2070000 1) IENCIU IONEL-ALIN, si sotia 2) IENCIU NICOLETA-MARIA, bun comun	A1
212229 / 29/09/2021		
Act Notarial nr. 4713, din 20/09/2021 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 207000/2070000 1) TURBUȚ ALIN-ROMEO, și soția 2) TURBUȚ MANUELA-ANDIANA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

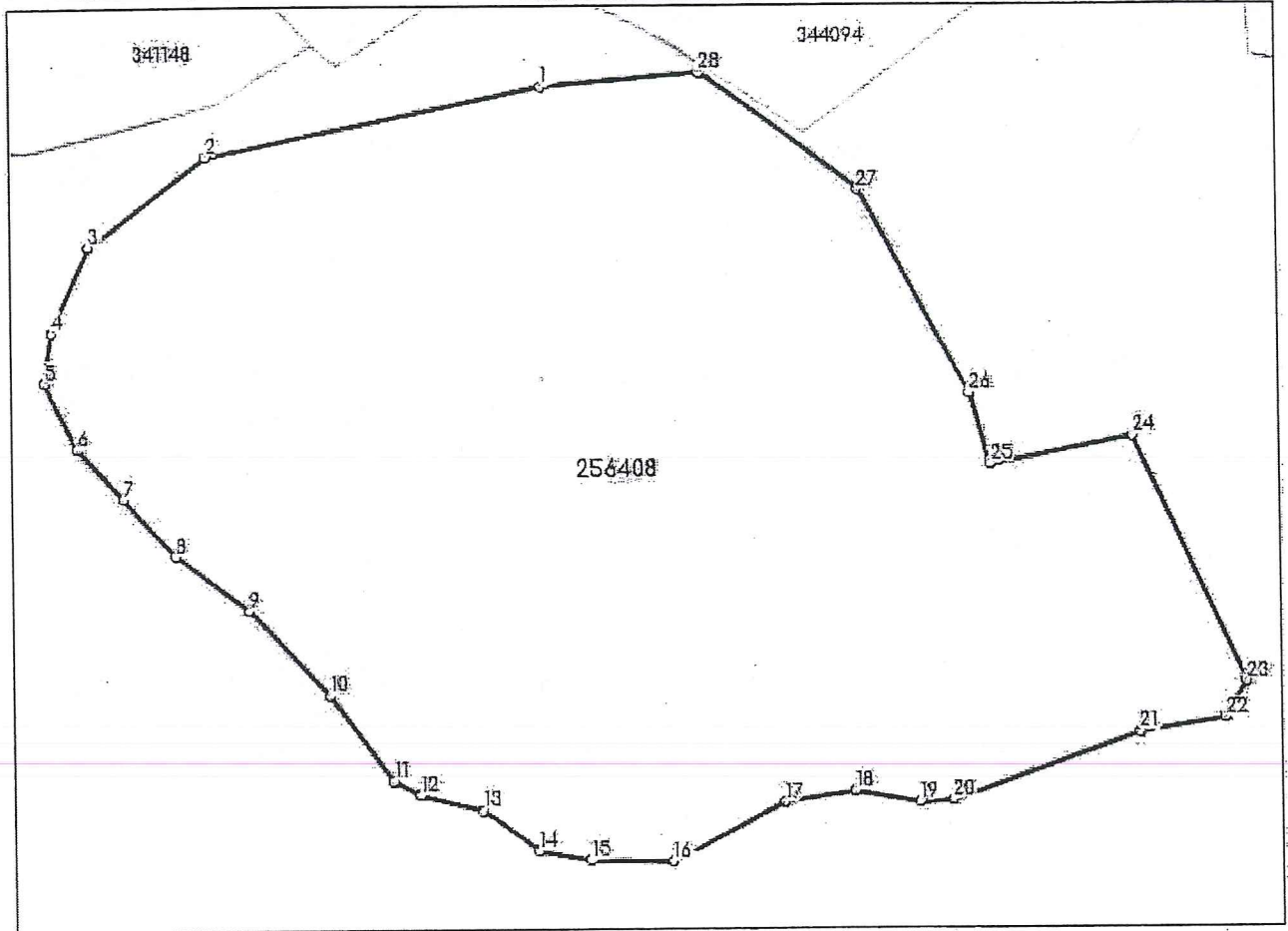
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256408	20.700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	20.700	-	-	-	Imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.964
3	4	17.123
5	6	13.464
7	8	14.378
9	10	21.625
11	12	5.541

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	27.412
4	5	9.291
6	7	12.419
8	9	17.015
10	11	19.684
12	13	12.045

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	12.889	14	15	9.647
15	16	15.362	16	17	23.107
17	18	13.179	18	19	12.614
19	20	6.411	20	21	36.72
21	22	16.239	22	23	7.808
23	24	49.958	24	25	26.643
25	26	13.551	26	27	42.972
27	28	35.918	28	1	29.423

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

14/06/2023, 08:58

Primăria Cluj-Napoca
Reprez. serv. urbanism
Pop Dan Alexandru nr. Marca 2188



V6

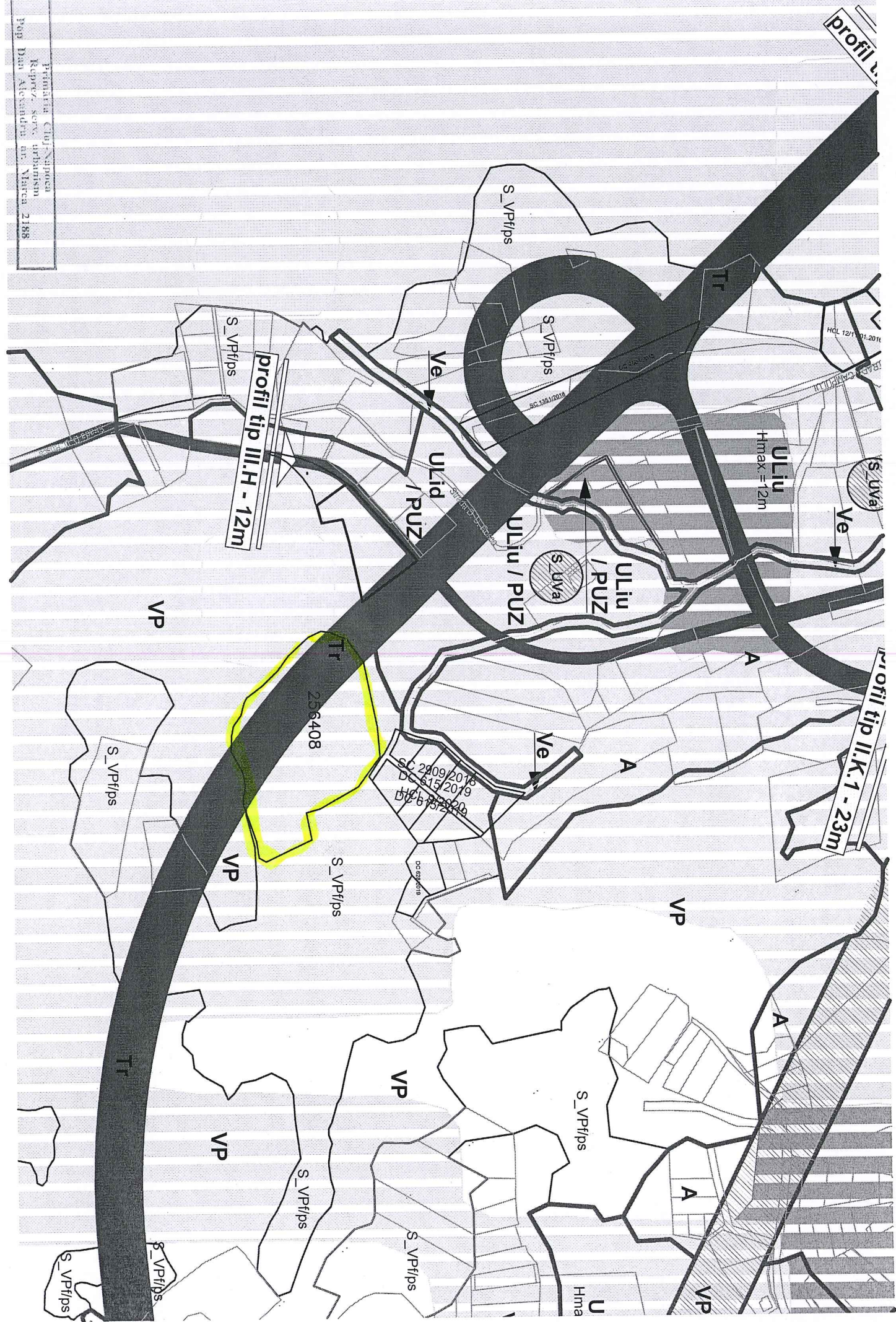
256408

V6

V6

V6

E



6/16/23, 9:04 AM

Correspondență - cristina.cioban@primariaclujnapoca.ro

plangere prealabila

diana.pop@maxim-asociatii.ro

V 16.06.2023 08:56

Către:registratura <registratura@primariaclujnapoca.ro>;

Categorii: Categorie violetă

📎 1 atașări (2 MO)

plangere prealabila.pdf.pdf;

Buna ziua,

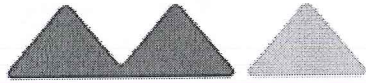
Va trimit spre inregistrare plangerea prealabila anexata, insotita de imputernicirea avocatiala.

Va rog sa imi comunicati numarul de inregistrare.

Multumesc!

Diana Pop

Senior Associate



MAXIM/ASSOCIATES

Cluj-Napoca

8 Avram Iancu St., 1st floor

diana.pop@maxim-asociatii.ro

T: +40 364 405 826

F: +40 364 401 734

T: +40 746 485 234

www.maxim-associates.ro

DA + CB

*43+30 → imp. c. l.
+ 305 (mapa p.m.)
16.06.2023*



15.11.2015

Nr.

594(653)/3

Catre,

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

Subscriesele societati AMD ASSETS INVESTMENT SRL cu sediul social in municipiul Cluj-Napoca, str. Oltului, nr. 47, ap. 13, judetul Cluj, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Cluj, Nr. J12/3598/2015, CUI 35278671 si AXIENCE EMERGING EUROPE SRL, avand CIF 32010649 si subsemnatii Ienciu Ionel Alin si Ienciu Nicoleta Maria si Turbut Alin Romeo si Turbut Manuela Andiana

Toti cu sediul / domiciliul de corespondenta ales in Cluj-Napoca, str. Theodor Capidan nr. 2-4 ap. I, persoana insarcinata cu primirea documentelor: Diana Pop

toti reprezentati **prin avocat Diana Pop**

in temeiul dispozitiilor art. 7 din Legea nr. 554/2004 inaintam prezenta

PLANGERE PREALABILA

Prin care solicitam:

1. revocarea/anularea partiala a HCL nr. 493/22 decembrie 2014 prin care s-a aprobat documentatia „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca si Regulamentul local de urbanism”, in limitele expuse in prezenta plangere si care vizeaza incadrarea functionala a terenului proprietatea noastra.
2. schimbarea incadrarii functionale a terenului in UTR A, zona a terenurilor si unitatilor agricole situate in intravilan, pasuni, fanate, terenuri arabile, pepiniere.

Prealabil aratam ca Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca (in continuare denumit PUG) aprobat prin HCL nr. 493/2014 este un act administrativ normativ si drept urmare poate fi contestat oricand in conformitate cu prevederile art. 7 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Raportat la acest aspect s-a retinut in cadrul doctrinei de specialitate faptul ca documentatiile de urbanism sunt acte administrative normative, avand in vedere criteriul de distinctie dintre cele doua categorii fundamentale de acte administrative: este vorba despre un criteriu calitativ.

Astfel, documentatiile de urbanism sunt acte normative pentru ca toate au destinatari determinabili – orice persoana care doreste sa construiasca pe suprafata reglementata de actul in cauza. In plus, documentatiile de urbanism intrunesc toate criteriile necesare pentru considerarea lor ca fiind acte normative- ele creeaza o situatie juridica generala, permanenta si la care nu se poate renunta.

Starea de fapt relevanta

Subsemnatii si subscriesele societati suntem proprietari asupra terenului in suprafata de 20.700 mp, situat in Cluj-Napoca, in scris in CF 256408 Cluj-Napoca, situat in intravilanul orasului Cluj-Napoca, cu categoria de folosinta faneata.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/22 decembrie 2014 terenul mai sus identificat are următoarea încadrare funcțională: parțial în UTR=Vp și subzona S_VPf/ps și UTR=Tr. Destinația zonei este, astfel cum rezulta și din certificatul de urbanism nr. 3181/23.07.2019, zona verde.

În conformitate cu prevederile vechiului PUG, terenul proprietatea noastră a fost încadrat parțial în UTR A1 fanat și parțial în zona UTR = V6 zona spațiilor verzi, pădure de agrement.

Învederam și faptul că terenurile învecinate au o încadrare funcțională distinctă, fiind încadrate ca unități teritoriale ce permit construirea, respectiv locuințe cu regim redus de înălțime și zone de activități economice, astfel cum rezulta din planșele fotografice anexate.

În context precizez și faptul că dl. Achim Vasile, proprietarul unuia dintre terenurile învecinate în mod direct cu terenul nostru, întabulat în CF 282387 a obținut prin intermediul instanței schimbarea încadrării funcționale a terenului în UTR-A. Notăm aici că încadrarea funcțională a terenului dlui. Achim Vasile a fost, anterior pronunțării hotărârii nr. 2909/2018 în dosar nr. 8307/117/2017 identică cu actuala încadrare a terenurilor noastre.

Perspectiva unui litigiu este deci previzibilă sub aspectul soluției ce se va pronunța de către instanța de judecată.

Temeiul de drept al cererii

Conform destinației din cartea funciara, imobilul proprietatea noastră are destinația de „fanată” iar ca urmare a adoptării noului PUG al municipiului Cluj Napoca, prin HCL 493/2014 și aprobarea documentației PUG 2014, regimul urbanistic s-a modificat, în sensul că acestea sunt încadrate în mod complet în UTR -Vp zona verde - păduri în intravilan subzona SVPf/ps subzona de pasuni/fanete în interiorul zonelor împadurite și UTR-Tr.

În ceea ce privește încadrarea funcțională în zona Vp-zona verde-păduri în intravilan, conform RLU aceasta include terenuri împadurite situate în intravilan, introduse prin documentații de urbanism înainte de revizuirea Codului Silvic în anul 2008, iar zona de încadrare funcțională Tr-include ZONA DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Imobilele în discuție nu au fost și nu sunt nici terenuri împadurite și nici afectate de circulația rutieră și amenajări aferente.

Deși imobilul aflat în proprietatea noastră este încadrat funcțional ca zona verde, păduri în intravilan, această destinație este una pur artificială, în condițiile în care faptic, pe teren există o insignifiantă porțiune pe care se regăsesc câțiva copaci, departe însă de terminologia împaduririi și în prezent categoria de folosință a diferenței de teren este de teren arabil.

Despre existența pe terenul nostru a unor zone de circulație rutieră și amenajări aferente nu poate fi vorba căci asemenea amplasamente nu există!

Subliniem în context și faptul că la adoptarea documentației de urbanism referită anterior nu a existat un studiu fundamental geo/ambiental care să justifice menținerea destinației.

În lumina celor mai sus arătate considerăm că sunt încălcate prevederile exprese ale Legii 350/2001 în privința scopului instituirii UTR(unitate teritorială de referință): „care este caracterizată prin

omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza , dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare ,evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeaasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

Or, incadrarea unilaterala a UTR care vizeaza imobilul in discutie duce la incalcarea reglementarilor si a realitatii urbanistice existente, fara a tine cont de evolutia unitara, astfel cum tocmai legea o prevede ca obligatie in sarcina acestora .

Aceasta schimbare a destinatiei a terenului proprietatea noastra care ii afecteaza in mod iremediabil exploatarea dreptului lui de proprietate, fara a exista acordul nostru, fara o decizie de expropriere, fara o justa si prealabila despagubire reprezinta un abuz din partea autoritatii.

Aceasta in conditiile in care proprietatea noastra are din perspectiva autoritatii publice locale, o singura destinatie si anume „ padure cu rol de agrement”, fara insa ca pentru acest lucru, sa ne fi dat acordul sau sa fi primit in prealabil o justa si echitabila despagubire .

Concluziile care se desprind din documentatia PUG in privinta spatiilor verzi ignora si practic anihileaza dreptul de proprietate privata, reiesind ca la nivelul municipiului Cluj Napoca exista o deficiente de spatii verzi , raportat la numarul de locuitori , nu exista imobile in proprietatea publica care sa poata fi transformate in spatii verzi, iar solutia de remediere a acestei probleme a fost aceea de a se crea spatiile verzi, respectiv parcuri cu caracter public pe imobile teren proprietate privata.

Prin urmare desenarea pe plansele PUG a configuratiei unui viitor parc public nu poate duce la grevarea proprietatii private prin constituirea unei servituti de utilitate publica sub forma „rezervarii”.

De asemenea, o atare procedura de incadrare arbitrara si neconforma cu situatia de fapt si de drept a imobilului proprietatea noastra ne incalca in mod grav dreptul de proprietate privata, ca drept fundamental ce este reglementat si garantat de art. 44 Constitutia Romaniei si art. 1 din Protocolul aditional nr. 1 al Conventiei Europene a Drepturilor Omului.

Or, dreptul de proprietate implica cele trei atribute esentiale: posesia, folosinta si dispozitia . Aceste trei elemente permit titularului dreptului sa dispuna dupa bunul sau plac de imobilul pe care il detine, fara nici un fel de conditionare. Instituirea unui astfel de UTR pentru imobilul proprietatea noastra blocheaza acest drept esential si fundamental, cu atât mai mult cu cât duce la incalcarea dreptului nostru de proprietate prin interzicerea exploatarii acestuia sub orice forma .

Astfel, potrivit art. 44 din Constitutia Romaniei dreptul de proprietate, precum si creantele asupra statului, sunt garantate. Continutul si limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privata este garantata si ocrotita in mod egal de lege, indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauza de utilitate publica, stabilita potrivit legii, cu dreapta si prealabila despagubire. Sunt interzise nationalizarea sau orice alte masuri de trecere silita in proprietate publica a unor bunuri pe baza apartenentei sociale, etnice, religioase, politice sau de alta natura discriminatorie a titularilor. Pentru lucrari de interes general, autoritatea publica poate folosi subsolul oricarei proprietati imobiliare, cu obligatia de a despagubi proprietarul pentru daunele

aduse solului, plantatiilor sau constructiilor, precum si pentru alte daune imputabile autoritatii. Dreptul de proprietate obliga la respectarea sarcinilor privind protectia mediului si asigurarea bunei vecinatati, precum si la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Din acest text de lege rezulta in mod neechivoc ca dreptul de proprietate este un drept fundamental al cetatenilor garantat si ocrotit de lege in mod egal indiferent de titularul sau. Dreptul de proprietate cunoaste intr-adevar o serie de limitari. Astfel este posibil ca o persoana sa fie expropriata cu plata unei drepte si prealabile despagubiri. Totodata proprietarul este obligat sa respecte sarcinile privind protectia mediului si asigurarea bunei vecinatati, precum si celelalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

In speta nu a avut loc o expropriere.

Pornind de la aceste premise rezulta ca in aceste acte, atacate in speta, cu privire la terenul nostru s-a instituit o limitare a dreptului de proprietate fara fundament legal si contrara art. 44 din Constitutie.

In consecinta in mod categoric modul in care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului in discutie incalca dreptul de proprietate instituind asupra acestuia limitari ce nu au un fundament legal si care contravin reglementarilor in materie existente.

In aceeasi ordine de idei aducem in prim plan si faptul ca referitor la gradul de protectie acordat proprietarilor, Curtea de la Strasbourg a insotit facultatea de care dispun autoritatile publice de a reglementa folosinta bunurilor de trei conditii. Prima este de ordin formal si considera ca orice ingerinta a autoritatii publice in exercitarea dreptului la respectarea bunurilor trebuie sa decurga din lege ori, cel putin, sa se bazeze pe lege. Cea de-a doua tine de motivul ingerintei, masura respectiva trebuind justificata de interesul public. Referitor la ce-a de a treia, aceasta priveste proportionalitatea atingerii dreptului fiecaruia la respectarea bunurilor sale, aceasta trebuind sa menajeze „un just echilibru intre exigentele interesului general al comunitatii si imperativele salvagardarii drepturilor fundamentale ale individului”¹

Or, la o succinta analiza a prezentei situatii se poate observa ca respectivele conditii cristalizate de Curtea de la Strasbourg nu sunt incidente, neputându-se vorbi despre o necesitate a prevalentei interesului public si general, in conditiile in care schimbarea incadrarii terenului a fost considerata oportuna.

Similar, dispozitiile Codului Civil mentioneaza expres faptul ca proprietatea privata confera titularului dreptul de a poseda, folosi si dispune de un bun in mod exclusiv, perpetuu si absolut potrivit art. 555.

Asadar, in urma analizei realizate in cadrul sectiunilor precedente rezulta ca dreptul de proprietate al subsemnatilor este grav afectat in ipoteza mentinerii incadrarii imobilelor subsemnatilor, in conditiile in care zonificarea proprietatilor invecinate este una de urbanizare, iar solicitarea

¹ M. Duțu, Despre natura și regimul juridic al certificatului de urbanism, Revista Dreptul nr. 5/2018, pag. 111

subsemnatilor vizeaza doar modificarea incadrarii functionale in aceea cu destinatie Agricola-UTR A.

In acest context trebuie reliefat ca subsemnatilor ni s-a creat o situatie de discriminare raportat la faptul ca celorlalti proprietari a imobilelor terenuri invecinate le-a fost acordata documentatia de urbanism necesara in vederea realizarii schimbarii incadrarii functionale.

Referitor la aspectele antementionate in cadrul jurisprudentei de specialitate²

3 s-a statuat „instanta a apreciat ca singura solutie viabila este aceea de a modifica P.U.Z.- ul, in concordanta cu noile realitati, cu ocazia elaborarii noului P.U.G., si nicidecum aceea de a sista emiterea autorizatiilor de construire pentru case familiare daca, bineinteles, acestea respecta conditiile privind suprafata minima, frontul minim la strada, situatia fata de vecinatati, etc. Prin urmare, refuzul administratiei de a elibera reclamantului un certificat de urbanism in vederea construirii unei locuinte familiale, cu respectarea tuturor conditiilor tehnice prevazute de legile si actele normative in vigoare – in aceleasi conditii ca si ceilalti proprietari de terenuri din zona invecinata – doar pentru motive de ordin general, nu poate fi acceptat de instanta.”

Or, in conditiile in care proprietatea noastra este mentinuta in actuala incadrare functionala, desi modificarea incadrarii in UTR A a fost validata din punct de vedere a legalitatii si oportunitatii pentru imobile cu o situatie factica similara aflata in imediata vecinatate, in mod cert impieteaza asupra exercitarii dreptului nostru de proprietate.

In context, amintim si ca, Curtea E.D.O. in cauza Arsenovici impotriva Romaniei a retinut ca o ingerinta a autoritatii publice in exercitarea dreptului la respectarea bunurilor trebuie sa fie legala. In mod special, in ceea ce priveste prerogativa statelor de a reglementa folosinta bunurilor, impune conditia ca acest drept sa se exercite prin adoptarea unor „legi,, principiul legalitatii presupunand existenta unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise si previzibile. Curtea a mai apreciat ca ingerinta in dreptul de proprietate trebuie nu doar sa urmareasca un scop legitim conform interesului general, ci si sa pastreze un raport rezonabil de proportionalitate intre mijloacele utilizate si scopul urmarit, prin orice masura aplicata de stat, inclusiv masurile menite sa reglementeze folosinta bunurilor individizilor. Este ceea ce exprima notiunea de „just echilibru,, care trebuie pastrat intre cerintele interesului general al comunitatii si imperativele de aparare a drepturilor fundamentale ale individului.

Aceasi interpretare se poate regasi si in cadrul jurisprudentei nationale⁴, statuandu-se ca, „instanta retine ca stabilirea unui regim urbanistic al terenului din litigiu de catre autoritatea publica care afecteaza in substanta dreptul de proprietate a bunului si care nu este insotit de garantii suficiente si concrete, coroborat cu lipsa unor criterii clare, transparente si obiective care sa stea la baza reglementarii categoriei de folosinta a parcelei in litigiu si in conditiile in care argumentele administratiei care au stat la baza refuzului de a solutiona cererea reclamantului sunt infirmate prin probatoriul administrat, constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanta pe terenul art.2 alin.1 lit.n Legea nr. 554/2004,,.

² Tribunalul Sălaj, Sentința 1272/2009

⁴ Tribunalul Cluj, Sentința civilă nr. 3788/2018

Mai aratam ca desi Legea 350/2001 indreptateste autoritatea publica sa elaboreze planul urbanistic general, echilibrul rezonabil intre interesul general si interesul particular urmarit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar in limitele legii . Altfel spus acest plan urbanistic general poate reglementa doar aspecte ce tin de urbanism neputând contine reglementari noi in materia dreptului de proprietate altele decât cele din dreptul comun sau special din aceasta materie.

Din interpretarea coroborata a tuturor dispozitiilor Legii 554/2004 rezulta in mod neechivoc ca un act administrativ fie ca este cu caracter normativ cum este cel din speta, fie ca este cu caracter individual poate fi atacat doar pentru motive de nelegalitate nu si pentru motive de oportunitate .

Este adevarat ca oportunitatea adoptarii unui act administrativ excede cenzurii instantei de contencios administrativ. Cu toate acestea in masura in care dreptul de apreciere al autoritatilor publice este exercitat astfel incat se incalca drepturile si libertatile cetatenilor ne aflam in prezenta unui exces de putere definit de art. 2 lit n din Legea 554/2004, exces de putere care transfera aceasta problema in domeniul legalitatii actului administrativ si astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanta de contencios administrativ in cadrul unei actiuni in anulare.

In concret dreptul autoritatii publice de a impune un set de noi reguli urbanistice tine de dreptul de apreciere al acestora si de oportunitatea actului administrativ neputând fi cenzurata de instanta de contencios administrativ . In conditiile in care insa afectarea in concret a proprietatii reclamantului s-a facut prin incalcarea reglementarilor in materia dreptului de proprietate, fiind in fapt o expropriere formala, nu mai reprezinta doar o problema de oportunitate ci datorita incalcarii dreptului de proprietate privata o problema de legalitate datorita excesului de putere savârsit de autoritate.

Am facut aceste precizari pentru a va informa cu privire la faptul ca apreciem ca ne situam in sfera unui abuz si a excesului de putere iar in situatia in care plangerea noastra nu se va admite vom sesiza instanta de judecata.

Invederam spre final si faptul ca documentatiile de urbanism pot fi revocate si modificate in parte, inclusiv prin intermediul unor hotarari de consiliu local, sub rezerva motivarii acestora de catre autoritatea emitenta, aspect retinut de catre Curtea de Apel Cluj prin minuta din data de 3.04.2015 prin care s-a aratat ca necesitatea motivarii acestor acte administrative trebuie realizata in concret deoarece doar in aceasta modalitate se poate vorbi despre asigurarea unui „*real acces al persoanelor la justitia de contencios administrativ pentru a se realiza un control de legalitate si oportunitate efectiv si concret asupra actelor administratiei*”.

Suplimentar, amintim pozitia Curtii de Apel Cluj ce a statuat cu privire la limitarea dreptului de proprietate prin activitatile de amenajare urbanistica a teritoriului de catre autoritatile locale, ca actiunile acestora inclusiv in masura in care vizeaza oportunitatea actiunilor de urbanizare pot fi cenzurate de catre instantele de judecata in ipoteza in care acestea sunt realizate cu exces de putere, iar incalcarea dreptului de proprietate private se circumscrie acestei notiuni :

„Potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, PUG reprezinta principalul instrument de planificare operationala, cu caracter director si strategic, constituind baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare. Acesta cuprinde

reglementari pe termen scurt inclusiv cu privire la: „(...)stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan) zonificarea functională in corelatie cu organizarea retelei de circulatie)d) delimitarea zonelor afectate de servituti publice; (...)” iar pe termen mediu si lung, cu privire la,,a) evolutia in perspectiva a localitatib) directiile de dezvoltare functionala in teritorie) lista principalelor proiecte de dezvoltare si restructurare;g) delimitarea zonelor in care se preconizeaza operatiuni urbanistice de regenerare urbana”.

Cluj-Napoca, 15 iunie 2023

Temeiul legal a fost indicat in text.

In probatiune: inserisuri





Forma de exercitare a profesiei
Cabinet Avocat POP DIANA

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. CJ/0673020/2023

Doamna avocat Pop Diana se împuternicește de către clientii AMD ASSETS INVESTMENT SRL cu sediul social în municipiul Cluj-Napoca, str. Oltului, nr. 47, ap. 13, județul Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj, Nr. J12/3598/2015, CUI 35278671 și AXIENCE EMERGING EUROPE SRL, având CIF 32010649 și subsemnatii Ienciu Ionel Alin și Ienciu Nicoleta Maria și Turbut Alin Romeo și Turbut Manuela Andiana, în baza contractului de asistență juridică să efectueze următoarele activități:

- Redactare, semnare și înregistrare plângere prealabilă, cerere de chemare în judecată, răspuns la întâmpinări, note scrise precum și orice acte necesare în evoluția litigiului
- Reprezentare/asistare în relația cu autoritățile publice de interes
- Reprezentare/asistare în fața instanței de judecată.

Data 8 iunie 2023

CLIENT/REPREZENTANT, *

.....

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat POP DIANA

.....
Semnată de Doamna Avocat
POP DIANA
Cabinet de avocat

*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

**Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

Direcția Generală de Urbanism
BIROUL STRATEGII URABNE

Nr. 594653/433/2023 1294

CĂTRE ,

AMD ASSETS INVESTMENT SRL

prin avocat Diana Pop

cu sediul procesual La Theodor Capidan nr. 2-4, ap.1

Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la plângerea dvs. înregistrată la noi sub nr. 5946583 din 16.06.2023 prin care solicitați revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 cu privire la modificarea încadrării funcționale a imobilului înscris în CF nr. 256408, vă comunicăm următoarele :

În vederea încadrării imobilului în prevederile PUG 1999 și PUG 2014 este necesar să prezentați inventarul de coordonate stereo 70 a terenului ce face obiectul prezentei plângeri. Aceste completări v-au fost solicitate pe adresa de mail diana.pop@maxim-asociații.ro., nefiind depuse până la această dată.

Totodată în vederea formulării unei opinii și întocmirii unei informări către Consiliul local al municipiului, privind plângerea prealabilă, vă solicităm a aduce în completare un act / extras de carte funciară prin care să faceți dovada calității de persoană vătămată într-un drept sau interes legitim, așa cum prevede art. 1 alin. (1) coroborat cu art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

Completările se vor depune la registratură cu număr de înregistrare conex cu numărul inițial.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Consilier Ing. Cristina Bartha

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

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

Direcția Generală de Urbanism
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Nr. 594653/433/2023 1294

CĂTRE ,
AMD ASSETS INVESTMENT SRL
prin avocat Diana Pop
cu sediul procesual La Theodor Capidan nr. 2-4, ap.1
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la plângerea dvs. înregistrată la noi sub nr. 5946583 din 16.06.2023 prin care solicitați revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 cu privire la modificarea încadrării funcționale a imobilului înscris în CF nr. 256408, vă comunicăm următoarele :

În vederea încadrării imobilului în prevederile PUG 1999 și PUG 2014 este necesar să prezentați inventarul de coordonate stereo 70 a terenului ce face obiectul prezentei plângeri. Aceste completări v-au fost solicitate pe adresa de mail diana.pop@maxim-asociații.ro., nefiind depuse până la această dată.

Totodată în vederea formulării unei opinii și întocmirii unei informări către Consiliul local al municipiului, privind plângerea prealabilă, vă solicităm a aduce în completare un act / extras de carte funciară prin care să faceți dovada calității de persoană vătămată într-un drept sau interes legitim, așa cum prevede art. 1 alin. (1) coroborat cu art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

Completările se vor depune la registratură cu număr de înregistrare conex cu numărul inițial.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Consilier ing. Cristina Bartha

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

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

Direcția Generală de Urbanism
BIROUL STRATEGII URBAŢE
Nr. 594653/433/2023

CĂTRE,
AMD ASSETS INVESTMENT SRL
prin avocat Diana Pop
cu sediul procesual La Theodor Capidan nr. 2-4, ap.1
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Referitor la plângerea dvs. înregistrată la noi sub nr. 5946583 din 16.06.2023 prin care solicitați revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 cu privire la modificarea încadrării funcționale a imobilului înscris în CF nr. 256408, vă comunicăm următoarele :

În vederea încadrării imobilului în prevederile PUG 1999 și PUG 2014 este necesar să prezentați inventarul de coordonate stereo 70 a terenului ce face obiectul prezentei plângeri. Aceste completări v-au fost solicitate pe adresa de mail diana.pop@maxim-asociații.ro., nefiind depuse până la această dată.

Totodată în vederea formulării unei opinii și întocmirii unei informări către Consiliul local al municipiului, privind plângerea prealabilă, vă solicităm a aduce în completare un act / extras de carte funciară prin care să faceți dovada calității de persoană vătămată într-un drept sau interes legitim, așa cum prevede art. 1 alin. (1) coroborat cu art. 7 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

Completările se vor depune la registratură cu număr de înregistrare conex cu numărul inițial.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Consilier ing. Cristina Bartha

plangerea prealabila nr 594653/3/16.06.2023



Andreea Muresan

Yesterday, 11:49 PM

diana.pop@maxim-asociatii.ro

Reply all

Buna ziua,

Va scriu in legatura cu plangerea prealabila pe care ati inregistrat-o la primaria Municipiului Cluj-Napoca sub nr 594653/3/16.06.2023 in numele AMD ASSETS INVESTMENT SRL.

Pentru a putea identifica terenul inscris in CF nr 256408, in suprafata de 20.700mp , obiect al plangerii, este nevoie sa ne transmiteti inventarul de coordonate stereo 70 a terenului.

Cu multumiri,
arh. Andreea Muresan
Biroul Strategii urbane