

39/2.12.2024

EK

1-16 pag.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de
RUSZNAK ZOLTAN reprezentat prin avocat Gherman Alina-Mihaela
înregistrată sub nr. 847217 din 11.11.2024

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 847217 din 11.11.2024 dl. Rusznak Zoltan, prin avocat Gherman Alina-Mihaela solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin nr. cad. 339392 din UTR AL - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, în UTR-urile reglementate sub imperiul P.U.G.-ului anterior (1999), sau în alt UTR care să facă posibilă edificarea locuințelor, în condiții similare cu cele din vechiul PUG (PUG 1999).

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În primul rând considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: „*Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării*”.

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009 terenul a fost încadrat în :

- parțial în UTR L5c – subzona locuințelor medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3- P+8, 10 niveluri), formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zonă protejată, unde construirea de noi ansambluri locuințe era condiționată de elaborarea unui P.U.Z.
- parțial în CM2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3
- parțial în UTR L3c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri, situate în noile extinderi unde construirea de locuințe era condiționată de elaborarea unui P.U.Z.
- parțial în UTR V1B – amenajări sportive din zonele rezidențiale unde sunt interzise orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Deci potrivit reglementărilor PUG 1999 construirea de locuințe pentru această zonă era parțial condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Pentru imobilele reclamanților nu a fost aprobat nici un studiu de urbanism Plan Urbanistic Zonal în baza PUG 1999.

Conform C.U nr. 1343 din 14.06.2024, parcela înscrisă în CF nr. 339392 (CF vechi:138231), nr. topo 13362/3, nr.cadastral 339392 are înscrisă în cartea funciară categoria de folosință „arabil” și este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având încadrarea funcțională în AL Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi.

„Conform Studiului Peisagistic Teritorial, concluziilor grupului de lucru privind “Problemele de mediu în cadrul proiectului de elaborare PUG Cluj-Napoca” și recomandărilor Gărzii Naționale de Mediu-Comisariatul Regional Cluj, prin RLU livezile sunt menținute și protejate, întrucât au un rol ecologic important prin:

- asigurarea producției de aer proaspăt, controlul curenților de aer, reglarea vitezei vântului;
- reducerea, minimizarea eroziunilor și fixarea solului;
- constituie coridoare ecologice și fac parte dintr-un concept integrat de conservare a mediului în oraș și împrejurimile sale.

Ținând cont că teritoriul intravilan cuprinde suprafețe suficiente pentru dezvoltare, nu există nici o motivație tehnică, economică sau juridică pentru transformarea livezilor în teren pentru construcții”.

Livezile sunt, cf. RLU aferent PUG 2014 „*Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii*”.

Prin Avizul de Mediu nr. 4 – NV6 din 07.06.2012, emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca, se precizează că: „emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere (...) protejarea livezilor și pădurilor existente prin restricționarea operațiunilor de urbanizare pe acestea”.

La actualizarea PUG în 2014 s-a ținut cont că această zonă nu este viabilizată, nici nu este ocupată cu funcțiuni urbane pentru a putea fi definită ca zonă de urbanizare pentru construirea de imobile rezidențiale.

În acest sens pentru imobilele situate în UTR AL - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi, așa cum sunt încadrate și terenurile petenților, Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat prin H.C.L nr. 493/2014 stipulează „Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.”.

Terenul reclamanților, în suprafață de 2.809 mp, se prezintă ca un teren neurbanizat, cu destinație agricolă. De asemenea, zona în care se află parcela e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, tramă stradală, obiective de interes public, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare.

Considerăm că nu toate terenurile din intravilan pot fi destinate unor folosințe în conformitate cu dorințele proprietarilor și nu există nici o prevedere legală care să impună o asemenea abordare.

În concluzie dacă 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 sau cu încălcarea vreunui drept asupra acestuia.

Potrivit art. 555 din codul civil alin. 1 „Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.”

Încadrarea urbanistică a terenului, înscris în CF nr. 339392, s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

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”.

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare,..etc prevăzută de Legea nr. 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Astfel, PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 nu va putea fi modificat/ actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25, alin. 1 din Legea 350/2001: „*Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de*

amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă „opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile 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.cad. 339392 proprietatea solicitanților.

Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. Consilier arh. Camelia Gâz





Projekt: Einy...
 Report: ...
 Page: ...
 Date: ...
 Author: ...

[Handwritten signature]



Програма "Европа" (Program "Europe")
 Проект "СРП" (Project "SRP")
 План "Дан" (Plan "Dan")
 М.П. (M.P.)
 [Signature]

11/11/2024, 2:30 PM

Correspondență - emanuela.tirea@primariaclujnapoca.ro

Plângere prealabilă, Rusznak Zoltan

Alina Gherman <avocat.alinagherman@gmail.com>

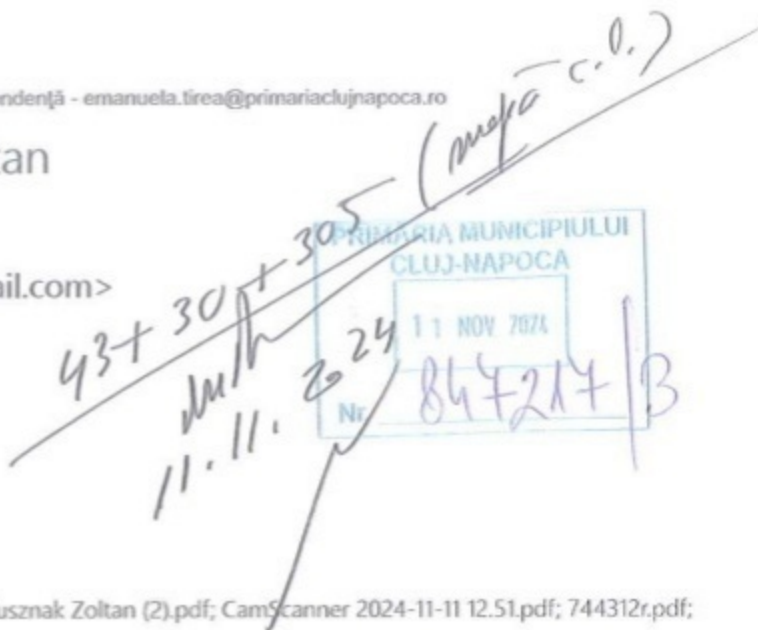
L 11.11.2024 13:02

Către:registratura <registratura@primariaclujnapoca.ro>;

Categori: ROSITA

4 atașări (2 MO)

Rusznak Zoltan plangere prealabila 11.11.2024.pdf; Imputernicire Rusznak Zoltan (2).pdf; CamScanner 2024-11-11 12.51.pdf; 744312r.pdf;



Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.

Bună ziua.

Vă transmit în atașament o plângere prealabilă (semnată electronic), formulată în numele domnului RUSZNAK ZOLTAN, prin av. Gherman Alina Mihaela, împreună cu anexele aferente (extras CF, împuternicire avocațială).

Vă rog să o înregistrați și să o trimiteți spre competență soluționare.

Cu mulțumiri, stimă și considerație,

--

Av. Alina Gherman

Tel: 0749.158.770

Fax: 0264.449.979

E-mail: avocat.alinagherman@gmail.com

CĂTRE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



Subsemnatul RUSZNAK ZOLTAN-ROBERT, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. jud. Cluj, reprezentat prin *av. Gherman Alina-Mihaela*, formulez prezenta

PLÂNGERE PRELABILĂ

Prin care vă rugăm să dispuneți:

Revocarea/anularea parțială a HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea imobilului înscris în CF nr. 339392 (CF vechi 138231), nr. top. 13362/3 nr. cad. 339392, aflat în proprietatea subsemnatului, situat în Cluj-Napoca, zona Becaș, terenul fiind încadrat în UTR AL, zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan, și încadrarea terenului în UTR-urile reglementate sub imperiul P.U.G.-ului anterior (1999), sau în alt UTR care să facă posibilă edificarea locuințelor, în condiții similare cu cele din vechiul PUG (PUG 1999)

În fapt, subsemnatul sunt proprietarul terenului situat în Zona Becas, Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 339392 (CF Vechi nr. 138231), nr. topo 13362/3, nr. cadastral 339392.

În prezent, acest teren este inclus conform actualului PUG în UTR AL, zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan. Această zona are caracterul de terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă-livezi, fiind interzisă urbanizarea (după cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 1343 din 14.06.2024 – Anexa nr. 1).

Sub imperiul dispozițiilor PUG-ului anterior (PUG din 1999), acest imobil era încadrat în unități teritoriale de referință care permiteau construirea: parțial în UTR L5c, subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3, P+8, 10 niveluri, parțial în UTR CM2, subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3, parțial în UTR L3C, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2, parțial în UTR V1B, amenajări sportive din zonele rezidențiale (după cum rezultă din Adresa nr. 744312/101/2024 a Municipiului Cluj-Napoca – Anexa nr. 2)

Deoarece modificarea arbitrară a funcționalității parcelelor de teren, care a intervenit prin adoptarea HCL NR. 493/2014 este nelegală și aduce prejudicii subsemnatului, am înțeles să formulez prezenta plângere prealabilă.

NELEGALITATEA HCL CLUJ-NAPOCA NR 493/2014:

Încadrarea arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului în cauză încalcă și restrânge în mod nejustificat dreptul de proprietate, drept fundamental reglementat și garantat de art. 44 din Constituția României și art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului:

Art. 44: Dreptul de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală.

(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.

Art. 1. - Orice persoana fizica sau juridica are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauza de utilitate publica si in conditiile prevazute de lege si de principiile generale ale dreptului international.

Dispozitiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le considera necesare pentru a reglementa folosinta bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contributii, sau a amenzilor.

Prin noua încadrare funcțională a imobilului în zona agricolă sunt limitate în mod nejustificat atributele dreptului de proprietate asupra parcelei: posesia, folosința și dispoziția. Aceasta deoarece, odată cu aprobarea noului PUG, proprietarul nu mai este în măsură să dispună în mod liber și să exploateze după bunul plac imobilul deținut, fiindu-i impusă o destinație agricolă care nu este în acord cu situația de fapt din teren.

În egală măsură, noua funcțiune acceptată în zonă afectează esența dreptului de proprietate privată și interzice posibilitatea de a dezvolta proiecte pe aceste imobil, de a-l înstrăina la valoarea reală, care a fost diminuată în mod substanțial, creându-i proprietarului grave prejudicii.

Nu în ultimul rând, destinația agricolă a terenului nu permite o utilizare reală a acestuia, deoarece proprietarul nu desfășoară activități în domeniul agriculturii, fiind privat astfel de posibilitatea de a valorifica în vreun fel acest imobil.

Drept urmare, prin încadrarea funcțională atribuită prin actul contestat sunt încălcate prevederile în materie de proprietate privată.

Totodată, încadrarea parcelei de teren în zona funcțională a terenurilor și unităților agricole nu este în acord și nu poate fi justificată nici prin raportare la obiectivele definite în Memoriul general PUG al Cluj-Napoca și determină încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, omogenă a zonei, conform obligațiilor instituite de legiuitor în sarcina autorităților.

Aceasta deoarece parcela de teren în cauză nu are specific agricol, la fel ca și terenurile din proximitate. Așadar, s-a nesocotit și caracterul omogen al reglementării urbanistice și realitatea urbanistică existentă.

Or, (i) potrivit art. 44 alin. (1) 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 localităților**

iar

(ii) Unitatea teritorială de referință reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj

cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Din această perspectivă, raportat la caracterul real al zonei și destinația terenurilor situate în zonă, încadrarea dată în UTR-ul care vizează imobilul reclamantului duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de situația existentă, fiind nesocotite obligațiile instituite de legiuitor în sarcina autorităților.

De altfel, PUG-ul actual a fost anulat parțial de către instanțele de judecată clujene, fiind invalidat regimul urbanistic specific UTR-ului AL iar autoritatea locală a fost obligată să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea.

Cu titlu exemplificativ, facem trimitere la următoarele hotărâri judecătorești, care au fost puse în aplicare, prin modificarea PUG-ului conform dispozițiilor instanțelor de judecată:

- Hotărârea nr. 236/2022 din 8.02.2022 pronunțată de Tribunalul Cluj, prin care s-au dispus următoarele:

Admite în parte cererea formulată de reclamantii #####, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI #####, MUNICIPIUL ##### – prin #####, ambii cu sediul în Mun. ##### #.C.L. ##### nr. ##### # aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic ##### al Municipiului #####”, în ceea ce privește încadrarea imobilelor terenuri situate în #####, identificate în CF nr. 313088 #####, sub nr. cad 313088, în suprafață de 3.037 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 311045 #####, sub nr. cad 311045, în suprafață de 4.953 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 307050 #####, sub nr. cad 307050 în suprafață de 2.533 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 313117 #####, sub nr. cad 313117 în suprafață de 2.424 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 313118 #####, sub nr. cad 313118 în suprafață de 4.953 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 311050 #####, sub nr. cad 311050 în suprafață de 13.848 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 317308 #####, sub nr. cad 313035 în suprafață de 2.534 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 317226 #####, sub nr. cad 317226 în suprafață de 6.165 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 313036 #####, sub nr. cad 313036 în suprafață de 1.051 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 317309 #####, sub nr. cad 317309 în suprafață de 434 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 317227 #####, sub nr. cad 317227 în suprafață de 6.166 mp situat în zona ##### Borhanci, CF nr. 311051 #####, sub nr. cad 311050 în suprafață de 2534 mp situat în zona ##### Borhanci în UTR AL.

Obligă pârâtul Consiliul Local al Municipiul ##### să încadreze imobilele într-o UTR care să permită construirea.

- Hotărârea nr. 3151/2017 din 31.05.2017 a Tribunalului Cluj, prin care s-au dispus următoarele:

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII

HOTĂRĂȘTE

Admite acțiunea formulată de reclamanta #####, CNP #####, cu domiciliul procesual ales în #####, #####, parter, #####, av. ##### în contradictoriu cu pârâții Consiliul local al municipiului ##### și Municipiul ##### reprezentat prin primar, ambii cu sediul în #####-3, ##### 493/22.12.2014 doar în ce privește încadrarea urbanistică în categoria UTR AL -livezi a terenului proprietatea reclamantei situat în #####, str. Eta #####, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144.

Obliga pârâții să efectueze demersurile necesare în vederea încadrării urbanistice a terenului proprietatea reclamantei, situat în #####, str. Eta #####, f.n., înscris în CF nr.300144, nr cad.30144, în categoria UTR L3c.

În concluzie, având în vedere argumentele învederate, hotărârea contestată este nelegală, impunându-se restabilirea legalității și repararea pagubei cauzate în sarcina proprietarului.

Așadar, vă rugăm să dați curs plângerii prealabile.

Anexe:

- Certificatul de Urbanism nr. 1343 din 14.06.2024;
- Adresa nr. 744312/101/2024 a Municipiului Cluj-Napoca;
- Împuternicire avocațială.

Cu mulțumiri, stimă și considerație,

RUSZNAK ZOLTAN-ROBERT,

Prin av. Gherman Alina-Mihaela



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat
CJ/ 1044014/2024



Forma de exercitare a profesiei
Gherman Alina Mihaela- Cabinet de Avocat

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. CJ/ 1044014/2024

Domnul/doamna avocat GHERMAN ALINA MIHAELA se împuternicește de către clientul

RUSZNAK ZOLTAN-ROBERT, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. !
jud. Cluj

în baza contractelor de asistență juridică nr. CJ/1044014/2024 să exercite următoarele activități: redactare plângere prealabilă

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața Municipiului Cluj-Napoca.

Data 11.11.2024

CLIENT/REPREZENTANT, *

.....
(semnătura)

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

.....
(semnătura și ștampila)

Digital signed by
ALINA MIHAELA GHERMAN
RO
2024.11.11 12:49:01

*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

COMPARTIMENTUL MASS-MEDIA

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596 030;

presa@primariaclužnapoca.ro

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

Nr. 744312/101/2024

Către Rusznak Zoltan-Robert, prin av. Gherman Alina-Mihaela

În răspuns la solicitarea dumneavoastră nr. 744312/2024 vă transmitem următoarele informații referitoare la încadrarea urbanistică în PUG 1999, a terenului situat în zona Becaș, Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 339392:

1. imobilul teren înscris în CF nr. 339392 (CF vechi nr. 138231), nr. topo. 13362/3, nr. cad. 339392, a fost încadrat conform PUG Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 792/1999, parțial în UTR=L5c, subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3 – P+8,10 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zonă protejată, parțial în UTR=CM2, subzona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+3, parțial în UTR=L3c, locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate noile extinderi parțial în UTR=V1b, Amenajari sportive din zonele rezidențiale.

2. Conform bazei de date a Serviciului Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca, imobilul teren înscris în CF nr. 339392 (CF vechi nr. 138231), nr. topo. 13362/3, nr. cad. 339392, nu a fost cuprins anterior în studii de urbanism PUZ/PUD.

Cu stimă,

Compartimentul Mass-media

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1343 din 14 / 06 / 2024

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de RUSZNAK ZOLTAN-ROBERT, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, , sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0751625553, e-mail comaniciumarius@yahoo.com, înregistrată la nr. 510609 din 06/06/2024,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Zona Becas, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 339392 (CF vechi: 138231), NR. TOPO 13362/3, NR. CADASTRAL 339392,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG, aprobată prin hotărârea consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

I. REGIMUL JURIDIC:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: nu este cazul

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren (arabil) și corp C1 -grajd din piatra și 1 sura din lemn

Destinația: AL, ZONA TERENURILOR ȘI UNITATILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN - LIVEZI

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul: nu este cazul

AL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă - livezi - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediată apropiere a teritoriilor destinate construcției.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploataji agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE
NR. 852727/13.11.2024 conex cu 847217/11.11.2024

CĂTRE
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

OPINIE JURIDICĂ

Ca urmare a Plângerii prealabile înregistrată sub nr. 847217/11.11.2024, formulată de către Rusznak Zoltan, prin av. Gherman Alina Mihaela, prin care solicită revocarea/anularea în parte a HCL nr. 493/2014 privind Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește încadrarea terenului înscris în cartea funciară nr. 339392 (CF vechi 138231) în UTR AL, zona terenurilor și unităților agricole situate în intravilan și încadrarea terenului în UTR-urile reglementate sub imperiul P.U.G.-ului anterior (1999), sau în alt UTR care să facă posibilă edificarea locuințelor, în condiții similare cu cele din vechiul PUG(PUG 1999), vă comunicăm următoarele:

În primul rând, considerăm că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 64 alin (3) din Legea 350/2001: *„Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării”*.

De asemenea, serviciul juridic, legislație, contracte nu are competență în a analiza oportunitatea solicitărilor din cuprinsul plângerii prealabile, în ceea ce privește modificarea parțială a PUG 2014.

Reglementarea urbanistică a parcelei înscrise în C.F nr. 339392 a fost instituită de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementărilor de construire pentru o zonă a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Totodată, modificarea/actualizarea PUG nu se poate face decât prin reluarea procedurii de avizare, aprobare etc. prevăzută de Legea 350/2001 și celelalte norme incidente, iar orice modificare a acestui act normativ trebuie supusă aprobării Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Astfel, PUG aprobat prin HCL 493/2014 nu va putea fi modificat/actualizat decât în condițiile legii, cu respectarea dispozițiilor art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 25 alin. 1 din Legea 350/2001: *„Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”*.

Aprobarea, în acord cu prevederile Anexei nr. 1 a Legii 350/2001, reprezintă *„opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temelie juridică în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții”*.

Cu privire la celelalte aspecte invocate în cuprinsul plângerii prealabile, considerăm că revine compartimentului de specialitate competența de a răspunde punctual la acestea.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

**ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN**

Consilier juridic,
Andrei Cadar