

152/29.08.2018

1-11 p

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Rădulescu Bogdan-Ioan,
înregistrată sub nr. 345998/1 din 19.07.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 345998/1 din 19.07.2018 se solicită radierea obligației de urbanizare pentru imobilul deținut, înscris în CF nr. 250432, imobil format din teren și construcție edificată fără a deține autorizație, respectiv se solicită încadrarea în UTR Liu și nu ULiu cum este în prezent.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Referitor la plângeri prealabile prin care s-a solicitat modificării încadrării funcționale din UTR ULiu în UTR Liu, proiectantul, reprezentat de șeful de proiect, ne-a comunicat următorul punct de vedere:

„UTR ULiu trebuie menținut datorită faptului că zona nu e constituită urbanistic - tramă stradală, parcelar de tip urban, obiective de interes public etc.” (plângerea prealabilă nr. 1156965/2015 - Elecheș Rareș)

„Nu, procedura de urbanizare e necesară pentru structurarea zonei.” (plângerea prealabilă nr. 443033/2016 - Cota Sergiu).

și „Zona e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, circulații, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului (plângerea prealabilă nr. 158865/2015 - Pop Septimiu).

Nu se anexează documente din care să putem identifica amplasarea parcelei.

Terenurile încadrate în UTR ULiu sunt neurbanizate. Cele mai multe dintre parcele sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULiu - zonă de urbanizare, locuințe individuale pe parcelar de tip urban.

Pentru reglementarea situației construcțiilor edificate fără autorizație de construire este necesară întocmirea de P.U.Z. pentru stabilirea de reglementări pentru construirea pe parcelele încă neocupate de construcții, pentru reanalizarea structurii parcelare, a rețelei stradale, a infrastructurii edilitare și a amplasării unor dotări.

Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea încadrării terenului înscris în CF nr. 250432 în UTR ULiu.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreea Muresan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Primăria municipiului Cluj-Napoca

Strada Moșilor nr. 3

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Nr. 345998/43/27.07.2018

Către,

Avocat Ciocian Ioana Crina
str. Artelor nr. 42
Cluj-Napoca

Referitor la Cererea d-lui Rădulescu Bogdan-Ioan, înregistrată la noi sub nr. 345998/1 din 19.07.2018, prin care solicită radierea obligației de urbanizare pentru (zona în care se află) imobilul înscris în CF nr. 250432, respectiv încadrarea terenului în UTR Liu (și nu ULiu) pentru a permite intrarea în legalitate a unei construcții edificate fără autorizație de construire,

pentru analizarea solicitării vă rugăm să ne comunicați documente din care să putem identifica amplasarea parcelei:

- extras CF actual - cu nr. cadastral;
- plan de încadrare în zonă sau în P.U.G.;
- sau inventar de coordonate.

Primar,
Emil Boc

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
2 exemplare

Primăria municipiului Cluj-Napoca

Strada Moșilor nr. 3

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Nr. 345998/43/27.07.2018

Către,

Avocat Ciocian Ioana Crina

str. Artelor nr. 42

Cluj-Napoca

Referitor la Cererea d-lui Rădulescu Bogdan-Ioan, înregistrată la noi sub nr. 345998/1 din 19.07.2018, prin care solicită radierea obligației de urbanizare pentru (zona în care se află) imobilul înscris în CF nr. 250432, respectiv încadrarea terenului în UTR Liu (și nu ULiu) pentru a permite intrarea în legalitate a unei construcții edificate fără autorizație de construire,

pentru analizarea solicitării vă rugăm să ne comunicați documente din care să putem identifica amplasarea parcelei:

- extras CF actual - cu nr. cadastral;
- plan de încadrare în zonă sau în P.U.G.;
- sau inventar de coordonate.

Primar,
Emil Boc

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreca Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
2 exemplare

Cluj-Napoca, 18.07.2018

Catre,

Municipiul Cluj-Napoca – Directia Urbanism,
Primarul municipiului Cluj-Napoca,
Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca,



Subsemnatul, Radulescu Bogdan-Ioan, cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Oasului nr. 93A, jud. Cluj, in calitate de proprietar al imobilului inregistrat in CF 250432, si al constructiilor edificate pe acest imobil, constructii fara autorizatie de construire, reprezentat de SCA Pop si Sferle, **cu domiciliul procesual ales la sediul avocailor – situat in Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42 – unde va solicitam sa ne comunicati toate actele de procedura**, prin avocat Ciocian Ioana Crina, in temeiul art. 37 alin. 6 din Legea 50/1991, art. 46 si 47 din Legea 350/2001, coroborate cu prevederile art. 1 si 7 din Legea 554/2004, formulam prezenta:

CERERE SI PROCEDURA ADMINISTRATIVA PREALABILA,

prin care va solicitam:

1. radierea obligatiei de urbanizare pentru imobilul subsemnatului, inregistrat in CF 250432, topo 250432, respectiv incadrarea terenului care imi apartine in UTR Liu (si nu Ul iu cum este in prezent), UTR care va permite demararea procedurii de intrare in legalitate pentru imobilele construite (cu respectarea reglementarii Liu), prin revocarea prevederilor HCL 493/2014 – pentru imobilul vizat de prezenta plangere;
2. eliberarea, in temeiul art. 37 alin. 6 din Legea 50/1991 a certificatului de atestare al constructiilor deja construite, cu stabilirea situatiei juridice a acestora si a dreptului de proprietate al subsemnatului asupra acestor constructii, pentru urmatoarele:

MOTIVE:

Astfel cum am aratat in partea introductiva a prezentei, subsemnatul Radulescu Bogdan-Ioan

4

sunt proprietarul tabular al imobilului inregistrat in CF 250432, topo 250432.

In decursul anului 2010 subsemnatul am procedat la edificarea - *fara autorizatie de construire* - a trei imobile pe aceasta parcela de teren, imobile a caror legalitate nu o putem clarifica la acest moment datorita incadrarii in PUG al municipiului Cluj-Napoca a zonei in care se afla pozitionate intr-o zona de urbanizare.

Conform prevederilor art. 56 ind. 1 din Legea 350/2001: „Nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire”, sens in care, la acest moment, subsemnatul ma aflu in situatia, imposibila din punct de vedere legal, de a proceda la intocmirea vreunei documentatii de urbanism care sa imi permita intrarea in legalitate.

Referitor la aceasta situatie, va invederam faptul ca zona in care sunt edificate imobilele constructie ale subsemnatului este o zona in care mai sunt pozitionate cel putin 200 de case in aceeași situatie, sens in care, la adoptarea noului PUG, din punctul nostru de vedere – ca cetateni ai acestui municipiu – autoritatea publica, avand in vedere aceasta situatie creata de foarte multi ani, trebuia sa reglementeze un UTR in noul PUG care sa permita clarificarea situatiei acestor imobile. Or, este evident ca acest lucru nu a fost avut in vedere – *respectiv venirea in intampinare fata de situatia extrem de vasta reprezentata de aceste peste 200 de imobile* - subsemnatii fiind practic pusi in acest moment in imposibilitatea intocmirii vreunei documentatii de autorizare/intrare in legalitate a constructiilor – data fiind incadrarea in UTR ULiU, pe care, gresit, ati dat-o zonei supuse discutiei.

Fara a va imputa culpa in exclusivitate *raportata la incadrarea UTR-ului pentru zona noastra, care ne blocheaza complet orice demers de intrare in legalitate* – subsemnatul imi asum culpa de a fi edificat fara autorizatie imobilele.

Cu toate acestea, in baza noului PUG al municipiului Cluj-Napoca – *pe care l-ati adoptat in anul 2014* – dumneavoastra, daca ati fi dorit - si facut - in mod real o reglementare oportuna si legala pentru fiecare zona in parte a municipiului, trebuia sa urbanizati dvs ca institutie zona in care sunt pozitionate peste 200 de case. Acest aspect legat de existenta a peste 200 de imobile este de notorietate la nivelul municipiului, dumneavoastra insa ncintreprinzand nici un demers in sensul sprijinirii cetatenilor pe care ii reprezentati, dimpotriva, instituind un UTR care nu are vreo legatura cu realitatea de la fata locului.

Practic, dumneavoastra stiind ca in zona este edificat un intreg cartier de case, fara a depune o minima diligenta in a veni in sprijinul proprietarilor, ati dispus incadarea zonei intr-o zona care trebuie urbanizata de persoane fizice, fara a face dvs acest demers, fie prin PUG, fie ulterior, printr-un PUZ reglementat de dvs. Situatie este mai discutabila deoarece, chiar si nereglarizand dumneavoastra zona, ati impus obligatia urbanizarii fata de niste imobile deja construite – *aspect prohibit expres de lege* – sens in care situatia pe care ati creat-o a devenit imposibila din punct de vedere legal pentru noi. Aceasta critica reprezinta culpa prin care dvs, ca institutie reprezentativa

5

pentru noi la nivel local, ati ignorat realitatile de la fata locului, reglementand imobilele intr-o zona care din punct de vedere legal, noua ne interzice intocmirea de PUZ-uri. Dvs, prin reglementarea PUG ati dovedit atat lipsa de viziune pentru o arie teritoriala in care sunt pozitionate peste 200 de case, cat si rea credinta, instituind intentionat un UTR de care noi nu putem beneficia pentru a intreprinde orice demers de a demara procedurile de intrare in legalitate.

Practic dvs, fara a solutiona situatia unui intreg cartier, mai mult, ati dispus incadrarea urbanistica a acestei zone intr-un UTR de urbanizare, sens in care lipseste orice oportunitate si probitate a modului in care dvs dispuneti sa legiferati urbanistic – contrar atat Legii 350/2001 cat si drepturile noastre ca cetateni ai acestui municipiu.

Din acest punct de vedere, dispozitiile cuprinse in art. 56 ind. 1 din Legea 350/2001 – indicate mai sus, sunt clare si explicite, dvs punandu-ne astfel intr-o situatie imposibila.

Revenind insa la modul in care a fost redactata documentatia PUG, va invederam – *separat de argumentele de buna credinta si solutionare ale problemelor din municipiu* – prin HCL 493/2014, dvs ati aprobat „**actualizarea PUG**” al municipiului Cluj-Napoca – respectiv ati dispus „**aducerea la zi**” a vechiului PUG, ne-claborand practic un nou PUG. Actualizarea, astfel cum am aratat, presupunea aducerea la zi a situatiei imobiliare din anul 2014 – or, este evident ca nu acest lucru s-a facut.

Astfel cum este definita aceasta noua reglementare PUG, documentatia dvs trebuia sa fie in concordanta cu prevederile art. 46 din Legea 350/2001 – *respectiv de ACTUALIZARE a unei documentatii urbanistice* – conforma cu tendinta de dezvoltare/extindere a municipiului Cluj-Napoca.

Situatia pe care v-o supunem dezbaterii este o dovada clara ca aceasta actualizare a incalcat atat prevederile Legii 350/2001, cat si RGU si RIU aplicabile la nivel national, in baza carora inclusiv dvs trebuia sa legiferati PUG-ul, respectiv actualizarea acestuia. Fara a intra in detaliiile normelor generale aplicabile (*acestea fiind aspecte care trebuie cunoscute de dvs, care vor fi insa precizate explicit in fata instantelor de judecata*), incalcarea Legii 350/2001 este evidenta insa in acesta procedura de ACTUALIZARE a PUG:

Art. 46: „(1⁶) Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.”

Dezbaterea articolului mai sus aratat este de prisos, fiind evidenta incalcarea notiunii de actualizare in functie de tendinta de dezvoltare si cerintele de dezvoltare durabila, sens in care orice

oportunitate a instituirii UTR de urbanizare pentru o zona uriasa deja construita este dovedita a fi in afara legii si in afara respectarii drepturilor noastre de a fi reprezentati de dvs ca institutie publica.

In plus, va mai aducem la cunostinta faptul ca la momentul emiterii unei documentatii urbanistice PUG, **proiectantul general este obligat sa foloseasca date actualizate** – element dovedit cu situatia a cel puțin 200 de case deja edificate pana in anul 2014 ca nu s-a intamplat - prin neinserarea situatiei reale de la fata locului in noul PUG.

In aceasta situatie, proiectantul PUG (impliciu Municipiul Cluj-Napoca prin aplicarea acestui PUG – ca beneficiar) a incalcat atat prevederile cuprinse in Legea 350/2001 (astfel cum deja le-am descris mai sus), cat si prevederile cuprinse in „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General” - Ghid postat pe site-ul Ministerului Dezvoltarii, obligatoriu a fi respectat la momentul elaborarii unei documentatii PUG. Acest Ghid la care facem referire impune obligativitatea proiectantului PUG de a avea la baza, la momentul propunerilor cuprinse in PUG, a situatiilor actualizate. Conform Ordinului nr. 13/1999 al MLPAT din 10/03/1999, publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 187 din 30/04/1999 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP 038/99, la pag. 10: "**Se interzice redactarea PUG pe suport topografic vechi - care nu reflecta situatia reala din teren...**". Or, elaboratorii PUG au intocmit situatia existenta fara a o actualiza in anul 2014 cand s-a adoptat noul PUG Cluj-Napoca - astfel incat nu s-a evidentiat situatia reala pe teren, situatie care ar fi trebuit sa reflecte faptul ca zona era una deja construita in anul 2014, cu imobile edificate inca cu cel puțin 5-6 ani in urma. Daca normele legale mai sus aratate ar fi fost respectate cu probitate de dvs la momentul „actualizarii” PUG, era imposibil a nu se fi constatat situatia reala in teren, nefiind insa, evident, in sarcina dvs introducerea in legalitate a constructiilor, avand totusi obligatia de diligenta de a reglementa aceasta zona conform Ghidului, pe o documentatie actualizata, instituind astfel un UTR care sa permita demersuri ulterioare din partea noastra, de intrare in legalitate.

Insa, astfel cum am mai aratat mai sus si este dovedit cu ce exista deja reglementat in zona, dumneavoastra ati legiferat impotriva noastra, intentionat, impunandu-ne o conditie imposibil de realizat, respectiv urbanizarea unei zone deja construite pe dimensiuni urias.

Asertiunile de mai sus sunt de asemenea sustinute si de textul Legii 350 pe care il vom reda mai jos, respectiv **art. 46¹**: „**Planul urbanistic general cuprinde piese scrise și desenate cu privire la: a) diagnosticul prospectiv, realizat pe baza analizei evolutiei istorice, precum și a previziunilor economice și demografice, precizând nevoile identificate în materie de dezvoltare economică, socială și culturală, de amenajare a spațiului, de mediu, locuire, transport, spații și echipamente publice și servicii; b) strategia de dezvoltare spațială a localității; c) regulamentul local de urbanism aferent acestuia; d) planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice. e) planul de mobilitate urbană.**”

4

Rezulta din textul de lege reprodus mai sus faptul ca, inclusiv in situatia unei noi reglementari PUG (in cazul de fata, cu atat mai putin, fiind vorba doar de o actualizare PUG), dvs aveti obligatia LEGALA de a avea in vedere evolutia istorica a unei zone la momentul legiferarii. Or, este evident ca zona imobilelor noastre nu a fost studiata sub nici o forma, pentru a primi reglementarea conforma cu cerintele legale – toate aratate deja mai sus, si care sustin inoportunitatea unei reglementari a zonei care sa oblige o procedura de urbanizare interzisa.

Din acest punct de vedere este evident faptul ca zona in care sunt positionate toate aceste peste 200 de case, cu cele apartinand subsemnatului incluse, nici macar nu se mai incadreaza in prevederile legale referitoare la instituirea unui PUZ, sens in care incadrarea pe care ati dat-o sa fie cumva oportuna sau legala.

Va indicam astfel sa aveti in vedere prevederile art. 47 din Legea 350/2001, prevederi care sustin aceasta dovada a inoportunitatii incadrarii in UTR de urbanizare, data de dvs imobilelor noastre:

„(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.”

Dumneavoastra, depasind cu mult pozitia de putere de legiferare pe care o aveti, evident ca ati imbratisat litera h) din normele mai sus aratate, fara a avea insa in considerare faptul ca orice apreciere a dvs trebuie sa aiba totusi la baza temeiuri legale care sa permita aprecierea discreționara a impunerii unui PUZ in zona. Or, este dovedit cu normele aratate anterior faptul ca ati impus pentru zona noastra o obligatie de urbanizare beneficiind de o prevedere legala laxa, din categoria „diverse”, fara insa a avea in vedere atat legea cat si scopul pentru care dumneavoastra ca autoritati

functionari – respectiv de a veni in sprijinul propriilor cetateni. Dumneavoastra, profitand de expresia „alte zone” - cuprinsa la litera h), ati inclus terenul nostru in zona de urbanizare, eludand insa finalul acestei litere, respectiv „potrivit legii”.

Or, potrivit legii, dvs aveati obligatia de a nu ne restrictiona dreptul de intrare in legalitate, dimpotriva, aveati obligatia fie sa elaborati PUG-ul in asa mod incat sa ne permiteti ulterior intrarea in legalitate, fie sa intocmiti dvs personal un PUZ pe o zona pe care o persoana fizica nu are temeiuri legale si resurse de a efectua acest demers.

Astfel cum reiese din textul art. 47, niciuna dintre conditiile impunerii unui PUZ nu este indeplinita, zona extrem de vasta fiind una deja urbanizata, existand inclusiv strazi si utilitati, parcelari si orice alte conditii ar impune un PUZ in zona – sens in care o urbanizare nu este oportuna.

Dimpotriva, astfel cum am mai aratat mai sus, in cazul in care ati fi apreciat ca zona nu este suficient de regularizata, dvs puteati fie sa instituiti un PUZ propriu, fie sa ne obligati la proceduri ulterioare, in baza demersurilor de intrare in legalitate.

Din toate punctele de vedere (atat normele legale cat si starea de fapt descrisa mai sus), este evident faptul ca intocmirea unei documentatii PUZ din partea unor persoane fizice, pentru o zona atat de vasta, este un demers imposibil de infaptuit. In cazul de fata vorbim de o zona intinsa pe zeci de hectare, chiar si luata partial parcelarile nepermitand niciodata insumarea tuturor proprietarilor imobilelor in vederea intocmirii unui PUZ. Acesta este argumentul esential de la care dvs, daca dadeati dovada de probitate si respectare a legii si a drepturilor noastre, trebuia sa incepeti orice demers de legiferare PUG. Este evident insa ca nu s-a dorit nici sprijinirea cetatenilor platitori de taxe si impozite, la fel cum nu ati studiat zona pentru a gasi o solutie legala care sa fie aplicabila pentru astfel de situatii.

Dimpotriva, dvs ati legiferat pentru aceasta zona un UTR care este atat in contradictie cu scopul actualizarii unui PUG, cat si in detrimentul vadit al cetatenilor pe care ii reprezentati.

Referitor la cele aratate mai sus, va solicitam sa dispuneti radierea obligatii de urbanizare a zonei in care se afla pozitionate parcelele subsemnatului, pentru a permite efectuarea demersurilor de intrare in legalitate. In caz contrar dvs ne incalcati dreptul de a accede la normele care ne permit demararea procedurilor de intrare in legalitate.

De asemenea, raportat la petitul numarul 2 din prezenta plangere, va solicitam sa dispuneti, conform art. 37 din Legea 50/1991, eliberarea certificatului de atestare a constructiilor subsemnatului.

Conform acestei norme: „(6) Dreptul de proprietate asupra constructiilor se inscrie in cartea funciara in baza unui certificat de atestare, care sa confirme ca edificarea constructiilor s-a efectuat conform autorizatiei de construire si ca exista proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor, sau, dupa caz, a unui certificat de atestare a edificarii constructiei, eliberate de

autoritatea administrației publice locale competentă, care să confirme situația juridică actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale.”

Subsemnatul, conform acestei norme, am dreptul de a-mi înscrie dreptul de proprietate asupra construcțiilor deja edificate, cu consemnarea situației juridice a acestora, astfel cum este la acest moment, urmând ca ulterior să pot întreprinde orice alte demersuri raportate la construcțiile deja edificate.

Indiferent care vor fi aceste demersuri ulterioare, fie că veți înțelege să reglementați corect zona într-un UTR permisiv, fie vor soluționa instanțele de judecată această situație, la acest moment norma legală prevăzută de art. 37 mai sus arată, permite subsemnatului obținerea certificatului care atestă existența construcțiilor astfel cum acestea sunt edificate.

Corelativ acestui drept al subsemnatului, dvs aveți obligația de a elibera acest certificat, fără a putea să invocați obligația existenței unei autorizații.

Astfel cum se observă din textul de lege, acesta prevede două situații alternative, făcând referire fie la construcții efectuate conform autorizației (*prima teză*), respectiv „sau, după caz, certificatul putând fi eliberat (s.n.) să confirme situația juridică actuală a construcțiilor” - (*a doua teză*).

În sensul mai sus arătat, dvs aveți obligația de a elibera un astfel de certificat, constatând existența construcțiilor din punct de vedere fizic, edificate fără autorizație de construire – respectiv consemnarea în cuprinsul acestui certificat a statutului juridic și dreptul de proprietate al subsemnatului asupra acestor construcții.

Petitul numărul doi al prezentei cereri este astfel întemeiat pe lege - și în afara oricărui drept de refuz din partea dvs - dvs putând eventual a ne solicita orice alte scripte care să servescă la eliberarea certificatului de atestare, cu consemnarea exactă a situației juridice a construcțiilor deja edificate – și a căror intrare în legalitate ați blocat-o dvs, prin încadrarea în noul PUG în zona de urbanizare.

În sensul celor mai sus arătate, vă solicităm admiterea ambelor petite ale prezentei plângeri administrative, în caz contrar urmând a ne adresa instanțelor de contencios administrativ.

Soluționarea primului petiu vă permite, odată radiată obligația de urbanizare, demararea procedurilor de intrare în legalitate, conform celor pe care le veți dispune pentru construcțiile subsemnatului. Fără ridicarea unei astfel de interdicții, subsemnatul nu am dreptul de a intra în legalitate, fiindu-mi astfel prohibit dreptul de a accede la această procedură prevăzută de lege.

Până la finalizarea procedurii de schimbare a UTR-ului, vă solicităm eliberarea certificatului de atestare a construcțiilor, astfel cum acestea sunt existente la acest moment, sens în care vor fi începute procedurile de clarificare, din punct de vedere juridic al statutului acestor construcții care nu pot fi contestate a exista.

Vă solicităm astfel să abordați prezenta situație dedusă dezbaterii cu responsabilitate, atât

din punct de vedere legal cat si din punct de vedere al realitatii existente – cum ar fi trebuit sa procedati anterior „actualizarii” PUG-ului adoptat prin HCL 493/2014.

Dumneavoastra, ca institutii publice reprezentative la nivel local aveti obligatia atat de a veghea la respectarea drepturilor noastre, cat si de a va abtine de la actiuni care duc la incalcarea dreptului la proprietate, consfintit atat de Constitutia Romaniei cat si de Conventia Europeana a Drepturilor Omului, Protocolul 1.

Fara a reitera normele legale cuprinse in aceste acte normative, va solicitam, coroborat cu normele in urbanism aratate pe parcursul prezentei plangeri sa dispuneti admiterea ambelor petite, sens in care veti veni in intampinarea si solutionarea unor probleme care nu se rezuma la o singura persoana fizica ci, astfel cum am mai aratat, vizeaza un numar considerabil de cetateni ai acestui municipiu – respectiv cel putin 200 de familii.

Solutionarea favorabila a acestei situatii va va permite astfel si dvs, ca institutie, sa clarificati fiecare situatie in parte in zona vizata, putand ulterior proceda si la incasarea taxelor si impozitelor intr-o maniera care sa asigure o corecta reprezentare a realitatii de la fata locului, nicidecum situatia haotica existenta la acest moment in care, peste 200 de imobile deja edificate, la acest moment nu exista in nici un registru/arhiva/carte funciara, din punct de vedere administrativ.

Va informam ca prezenta reprezinta procedura prealabila administrativa in sensul cerut de Legea 544/2004, art. 7, solicitandu-va:

1. radierea obligatiei de urbanizare pentru imobilul subsemnatului, inregistrat in CF 250432, topo 250432, respectiv incadrarea terenului care imi apartine intr-un UTR care sa permita existenta constructiilor deja edificate pe acest imobil (*implicit posibilitatea accederii la procedura intrarii in legalitate*), prin revocarea prevederilor HCL 493/2014 – pentru imobilul vizat de prezenta plangere;
2. eliberarea, in temeiul art. 37 alin. 6 din Legea 50/1991 a certificatului de atestare al constructiilor deja construite, cu stabilirea situatiei juridice a acestora si a dreptului de proprietate al subsemnatului asupra acestor constructii.

Cu consideratie,
Radulescu Bogdan-Ioan,
prin avocat, Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,
18.07.2018

