

1-10 p.

21/1.11.2018

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Hărțau Marius ș.a., înregistrată sub nr. 490312/30 din 18.10.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus ni se solicită revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea urbanistică a terenului cu nr. cad. 319221, situat pe Calea Turzii nr. 154A în UTR G_c (zonă de gospodărie comună - cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor) și revocarea HCL nr. 814/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Amenajare cimitir existent - Calea Turzii nr. 154A.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Teritoriul studiat prin P.U.Z. Amenajare cimitir existent - Calea Turzii nr. 154A, în suprafață de ~ 5,2 ha este cimitirul existent situat în zona "Deasupra Hajongardului", cunoscut sub denumirea de cimitirul evreiesc. Prin P.U.Z. se reglementează amenajarea unei suprafețe de 2,25 ha (nr. Cad. 319221), situată în partea de nord a cimitirului. Din punct de vedere al evoluției istorice, Cimitirul Evreiesc de pe Calea Turzii nr. 154 a fost înființat în anul 1927 și adăpostește aproape 2.000 de morminte evreiești, dispuse în partea de sud a cimitirului. În partea de nord a cimitirului (ce face obiectul zonei reglementate prin prezentul P.U.Z.) au fost înmormântați în 1944 cateva sute de soldați germani și maghiari. În toamna anului 1944 (septembrie - octombrie), la retragerea trupelor germane și maghiare (luptele din zona dealului Feleacului), după deportarea la Auschwitz a evreimii clujene, în oraș nu mai exista comunitate evreiască, cimitirele rămânând nesupravegheate. Atunci în Cimitirul Evreiesc au fost înmormântați soldați germani și maghiari. Mormintele au format două enclave în partea de Nord a cimitirului. După aproape 70 de ani, în anul 2013, respectiv 2015, în baza acordurilor guvernamentale existente, organele abilitate din Germania și Ungaria au exhumat osemintele și le-au transferat în cimitire speciale destinate acestui scop.

Potrivit declarației nr. 1799/24.08.2018 Comunitatea Eveilor din Cluj-Napoca Cultul Mozaic: Cimitirul cultului mozaic situat în Cluj-Napoca, Calea Turzii 154 A nu a fost declarat închis nici total, nici parțial potrivit art. 9. din Legea 102/2014. În acest sens, Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului declară că, dacă vor fi identificate oseminte provenite de la soldații înmormântați în cimitir, în momentul amenajării cimitirului ortodox și a capelei pe terenul ce face obiectul studiului, acestea să fie poziționate într-un loc în interiorul cimitirului. Având în vedere cele spuse mai sus și raportat la legislația în vigoare (Legea nr. 102/2014), cimitirul evreiesc a fost înființat anterior acesteia, fiind considerat un cimitir activ. Partea de nord a cimitirului nu a fost utilizat niciodată ca și cimitir evreiesc, ci folosit ca cimitir ecumenic militar timp de mai bine de 70 de ani.

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este încadrată conform Planului Urbanistic General în U.T.R. G_g - Gospodărire comună - Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor, caracterul fiind de „Cimitire existente, active”. Zona de cimitir este delimitată de Calea Turzii în partea de est, zonă rezidențială (U.T.R. Li) în partea de nord, respectiv parcelele adiacente laturii sudice a străzii Cometei, zonă de activități economice (UTR Ec) în partea de sud și zona verde (U.T.R. Ve) în partea de vest.

Încadrarea stabilită prin PUG 2014 pentru această zonă - UTR G_g - Gospodărire comună - Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor, răspunde nevoilor de dezvoltare ale municipiului.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată. Referitor la stabilirea reglementărilor urbanistice, autoritățile administrației publice locale au competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea ca nefondată a plângerii prealabile privitor la revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea urbanistică a terenului cu nr. cad. 319221, situat pe Calea Turzii nr. 154A în UTR G_c (zonă de gospodărie comunală - cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor) și revocarea HCL nr. 814/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Amenajare cimitir existent - Calea Turzii nr. 154A.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Transfer 43
19.10.2018

Bulgă
UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ, STR. Pavel Roșca nr. 4, ap. 15
AVOCAT CORINA LIANA MORAR
CLUJ - NAPOCA, str. I. C. BRĂȚIANU, nr. 12, ap. 18
Telefon: 0744 703 343



**CĂTRE
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA**

Subsemnații:

1. Hărțau Marius, cu domiciliul în Cluj-Napoca, având CNP
2. Rusu Ovidiu Ioan, cu domiciliul în Cluj-Napoca, având CNP
3. Orza Valeriu-Codrin, cu domiciliul în Cluj-Napoca, având CNP
4. Orza Diana Carmen, cu domiciliul în Cluj-Napoca având CNP

Formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin intermediul căreia solicităm:

1. Revocarea în parte a HCL nr. 493/22.12.2014 în ceea ce privește încadrarea parcelei identificate topografic cu nr. 319221, situată administrativ în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 154A, în UTR G_c;
2. Revocarea HCL nr. 814/29.08.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Amenajare cimitir existent - Calea Turzii nr. 154A, ca fiind nelegal.

Pentru următoarele

MOTIVE

Documentațiile de urbanism aprobate pentru terenul identificat prin CF nr. 319221, nr cad. 319221 permit construirea nelegală a unui cimitir în imediata apropiere a locuințelor individuale situate administrativ pe str. Cometei din Cluj-Napoca și aflate în proprietatea subsemnaților:

1. În ceea ce privește nelegalitatea HCL nr. 493/2014 din perspectiva încadrării parcelei în discuție în UTR G_c

Modificarea viziunii urbanistice. Potrivit prevederilor Planului urbanistic general anterior, terenul situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 154A era încadrat în subzona locuințelor individuale și colective situate în afara perimetrelor de protecție, cu înălțimea maximă admisă de P+2. Așadar, potrivit viziunii urbanistice aferentă reglementărilor anterioare, zona în discuție urma să se dezvolte într-o **zonă destinată locuirii**.

Cu toate acestea, odată cu adoptarea H.C.L. nr. 493/22.12.2014, încadrarea parcelei s-a modificat în sensul includerii acesteia în categoria "Gospodăriilor comunale - Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor". O astfel de încadrare este, însă, **în neconcordanță cu starea de fapt existentă**, precum și cu viziunea urbanistică anterioară care previziona dezvoltarea zonei într-una specifică locuirii.

Caracteristica principală a UTR G_c potrivit RLU – cimitire active. Potrivit definiției cuprinse în Regulamentul local de Urbanism, zona definită de UTR G_c este **specifică cimitirelor existente, active**. La secțiunea 1, litera A, pct. b), se vorbește despre cimitire existente și se arată că, pentru extinderea cimitirelor pe suprafețe de teren învecinate, se vor întocmi PUZ-uri și planuri generale de organizare și parcelare, în care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.

În realitate, terenul pentru care se urmărește realizarea unui nou cimitir este liber de construcții și nu a fost folosit până în prezent cu destinația de cimitir, astfel că, din acest punct de vedere, încadrarea acestuia în categoria cimitirelor funcționale este nelegală pentru că **nu reflectă starea de fapt existentă**.

Subliniem faptul că până în anul 2017 terenul cu nr. cadastral 319221, s-a aflat în proprietatea Comunității evreiești, provenind dintr-o parcelă mai întinsă, parcelă care cuprindea și suprafața de teren imediat învecinată, toponimia Arător deasupra Hajengardului.

Suprafața de teren identificată în prezent cu nr. cadastral 319222 era încadrată potrivit PUG anterior în categoria G2, destinată cimitirelor, acest teren fiind folosit pentru înhumarea persoanelor de religie mozaică, iar nr. cadastral 319221 a fost și a rămas arabil.

În perioada celui de-al Doilea război mondial, parcela identificată azi cu nr. cadastral 319221 a fost folosită pentru înmormântarea soldaților maghiari și germani. Cu toate acestea, înmormântarea soldaților nu a determinat schimbarea destinației acestei parcele în cimitir. Mormintele respective au fost exhumate în anul 2015, iar ulterior acestui moment întreaga suprafață de teren a rămas liberă de construcții, neexistând pe această suprafață de teren un cimitir propriu-zis. Toată această succesiune de evenimente nu a schimbat destinația terenului nici din Cartea Funciară, și nici cea stabilită prin PUG anterior specifică categoriei L3a.

Studiind cărțile funciare anterioare cadastrării, se poate observa că terenul ce actualmente este cu nr. cadastral 319221 a fost înscris în C.F. vechi nr. 7516 Cluj și C.F. nou nr. 312287, actualmente sistată, cu nr. topografic 12881/2/1, în suprafață de 24.167 m.p., cu toponimia Arător deasupra Hajengardului. Din această carte funciară, 312287, rezultă că, în anul 2016, s-a realizat un act de dezmembrare a parcelei cu nr. topografic 12881/2/1, în două imobile, inclusiv cadastralul 319221 și, drept urmare, este cert că nu vorbim despre un cimitir, ci despre un teren arabil.

În aceste condiții, încadrarea parcelei cu nr. cadastral 319221 ca fiind „cimitir activ” este nelegală.

Nelegalitatea încadrării parcelei în UTR G_c. Potrivit definiției incluse în Legea nr. 350/2001, prin unitate teritorială de referință se înțelege 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.

Astfel, în ceea ce privește terenul ce face obiectul prezentei plângeri, încadrarea acestuia în unitatea teritorială specifică *cimitirelor active* este greșită tocmai prin raportare la starea de fapt existentă. Astfel cum am arătat mai sus, **terenul este liber de construcții, cu destinația arabil și nu a fost niciodată folosit ca cimitir.** De altfel, terenul care în timp a devenit strada Cometei, imediat învecinat cu terenul în discuție, a fost ocupat în timp cu locuințe individuale sau colective de înălțimi medii.

Încadrarea în UTR G_c nu corespunde realității, fiind nelegală și a permis proprietarilor acestui teren, respectiv Studiul Green S.R.L., demararea operațiunilor de întocmire a unor documentații de urbanism subsecvente de tip – plan urbanistic zonal.

Este adevărat că cererea pentru PUZ are ca beneficiar Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului, însă vă rugăm să observați faptul că, astfel cum este foarte bine cunoscut de către Consiliul Local Cluj – Napoca, proprietarul terenului și adevăratul beneficiar al H.C.L. nr. 814/2018 este Studiul Green S.R.L.

Ceea ce se urmărește prin acest PUZ este realizarea unui cimitir privat care, în realitate, nu sprijină cu adevărat comunitatea clujeană, ci doar aduce beneficii proprietarului acestui teren.

În ceea ce privește aceste documentații, nelegalitatea lor rezidă în primul rând din faptul că sunt întocmite pornindu-se de la încadrarea parcelei în UTR G_c. Mai mult, după cum vom arăta în continuare, aceste documentații permit construirea locurilor de veci la o distanță mai mică decât cea admisă de legislația specifică aplicabilă în materie.

2. În ceea ce privește nelegalitatea HCL nr. 814/29.08.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Amenajare cimitir existent – Calea Turzii nr. 154 A, arătăm următoarele:

Distanța minimă obligatorie. Normele de igienă și sănătate publică delimitează teritoriul protejat ca fiind teritoriul *în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.* Aceleași norme stabilesc cu titlu imperativ reguli de amplasare a construcțiilor cu potențial vătămător pentru păstrarea sănătății publice cu respectarea unei distanțe minime obligatorii față de zonele protejate.

În ceea ce privește regulile referitoare la înființarea, respectiv amplasarea cimitirelor, acestea sunt stabilite în prezent de Legea nr. 102/2014 și detaliate prin normele tehnice adoptate prin HCF nr. 741/2016.

Potrivit art. 7 alin. (5) din Legea nr. 102/2014, „*În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.*” De asemenea, normele metodologice amintesc la art. 22 faptul că „*Înființarea cimitirului conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime obligatorii de 100 m față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective*”.

Așadar, înființarea unui cimitir pe parcela cu nr. cadastral 319221, aflată în imediata vecinătate a terenurilor proprietatea subsemnașilor ar fi posibilă numai cu respectarea distanței de 100 de m calculată de la gardul care delimitează cimitirul.

Potrivit PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 814/29.08.2018, gardul cimitirului urmează să fie amplasat pe limita de proprietate cu terenurile proprietatea subsemnaților, fiind stabilită o distanță de doar 10 m între limita de proprietate și locurile de înhumare. În acest fel, raportat la normele amintite mai sus, considerăm că documentația de urbanism încalcă în mod grav normele de igienă și sănătate publică, în consecință se impune a fi revocată.

Vă rugăm să observați faptul că modificarea destinației terenului, din teren arabil în cimitir existent, a determinat modificarea soluțiilor privind avizele și autorizațiile necesare și la interpretarea cronată a dispozițiilor art. 7, alin. (5) al Legii nr. 102/2014.

Pentru toate aceste motive, solicităm revocarea în parte a HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea parcelei identificate cu nr. Cad. 319221 în UTR G_c și revocarea HCL nr. 814/29.08.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Amenajare cimitir existent – Calea Turzii nr. 154A, deoarece:

1. Planul urbanistic general, astfel cum a fost adoptat, permite în mod nelegal încadrarea terenului în discuție în categoria cimitirelor active, cu nerespectarea stării de fapt existente, precum și cu nerespectarea funcțiilor urbanistice permise pentru parcelele imediat învecinate;

2. Planul urbanistic zonal este nelegal pentru încălcarea dispozițiilor referitoare la igienă și sănătate publică.

Depunem anexat:

- C.F. nr. 312287 în copie conformă cu originalul
- Împuternicire avocațială

Hârțău Marius
Rusu Ovidiu Ioan
Orza Valeriu-Codrin
Orza Diana Carmen
prin av.





Forma de exercitare a profesiei CABINET AVOCAT
CORINA LIANA MORAR

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. CJ/470056/2018

Dnamna avocat **CORINA LIANA MORAR** se împuternicește de către clientul Hărțau Marius, Rusu Ovidiu Ioan, Orza Valeriu-Codrin, Orza Diana Carmen în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/470056/2018 din 08.10.2018, să exercite următoarele activități: FORMULARE PLÂNGERE PREALABILĂ, ASISTARE, REPRESENTARE în fața Consiliului Local al Municipiului Cluj - Napoca
Data 17.10.2018

CLIENT/REPREZENTANT, *

.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT
CORINA LIANA MORAR
prin avocat



7



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

ANCP

**CARTE FUNCIARĂ NR. 312287 SISTATĂ
COPIE**

Carte Funciară Nr. 312287 Cluj-Napoca

CONFORM
ORIGINALULUI



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 7516

Nr. topografic: 12881/2/1

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Calea Turzii, Nr. 154 A provizoriu, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 12881/2/1	34,167	Arător Deasupra Ha.onșardului

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3640 / 08/03/1938 Act nr. 0:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE distribuit prin comasatie si prevazut la transformare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNITATEA EVREILOR MOZAICA DIN CLUJ OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 7516)	A1
4925 / 28/03/2002 Contract De Partaj nr. 272, din 27/03/2002 emis de FEURDEAN PETRU:	
B2 Intabulare, drept de SERVICIUTE pe o lățime de 7 m și pe întreaga lungime a terenului (65,9 m lung.) delimitata pe pct. A,B,C,D. în schita de plan asupra imobilului cu nr.top. 12881/2/2 din cf. 142600 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 7516)	A1
182700 / 03/11/2015 Act Administrativ nr. 396409, din 27/10/2015 emis de Mun Cluj Napoca Dir Impozite si taxe Locale (act administrativ nr. 54388/23-09-2014 emis de Oficiul National al Registrului Comertului); act administrativ nr. 996/12-08-2014 emis de Comunitatea Evreilor Cluj Napoca; act administrativ nr. 106596/01-07-2015 emis de BCPI Cluj Napoca,);	
B3 Se notează respingerea cererii introduse de COMUNITATEA EVREILOR MOZAICA DIN CLUJ , pentru prima înscriere.	A1
3508 / 12/01/2016 Act Administrativ nr. 54388, din 23/09/2014 emis de Oficiul National al Registrului Comertului (act administrativ nr. 996/12-08-2014 emis de Comunitatea Evreilor Cluj Napoca; act administrativ nr. 1353/06-01-2016 emis de BCPI Cluj Napoca; act administrativ nr. 182700/03-11-2015 emis de BCPI Cluj Napoca; act administrativ nr. 425731/431/10-12-2015 emis de Primaria Municipiului Cluj Napoca);	
B4 se notează actualizarea informațiilor cadastrale: imobilul de sub A1 este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 154 A provizoriu.	A1
36917 / 02/03/2016 Act Administrativ nr. 21545, din 09/02/2016 emis de OCPI CLUJ;	
B5 se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A1 în imobilele cu nr. cadastrale 319221, 319222 LAȚ CLUJ NAPOCA	A1
101647 / 07/06/2016 Act Notărial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR.5674, din 06/06/2016 emis de OPREA SIMONA (act administrativ nr. 21545/09-02-2016 emis de OCPI CLUJ);	
B6 Se sisteaza cf. 7516 (identificator electronic 312287) a imobilului cu nr. cad. 312287/Cluj-Napoca ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile: -- nr.cad.319221/cf.319221; -- nr.cad.319222/cf.319222;	A1



8

Carte Funciară Nr. 312287 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B6	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



CONFORM CU
ORIGINALUL

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
Top: 12881/2/1	24.167	Arător Deasupra Hajongardului

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE MOBIL

Geometria pentru acest teren nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra-tilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
±	arabil	EA	24.167		-	12881/2/1	teren



CONFORM CU
ORIGINALUL

10