

1-59 p.

247/15.04.2019

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Oros Tudor Emanoil,
înregistrată sub nr. 151519/3 din 18.03.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 151519/3 din 18.03.2019 se solicită revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului reclamantului, teren situat în zona str. Câmpului-Făget, înscris în CF nr. 270781, respectiv schimbarea încadrării UTR S_Vpa în UTR ULid.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de solicitant are suprafața de 1206 mp. și are înscrisă în CF categoria de folosință „fâneată”. În vechiul PUG terenul a fost intravilan, încadrat în UTR V6 = pădure de acord. În noul PUG este intravilan și are stabilită încadrarea UTR VP = zonă verde – păduri în intravilan.

Conform Codului Silvic, sunt considerate păduri și terenurile împădurite spontan. La ora actuală terenul în cauză e în cea mai mare parte împădurit și acest fapt e vizibil și pe imaginile din satelit. Terenul nu a fost cuprins în nici o documentație de urbanism elaborată anterior PUG, nu este inclusă în documentațiile de urbanism care reglementează construirea pe terenurile din vecinătate, încadrate în UTR ULid/PUZ (PUZ str. Cîmpului – Tripon Sorin, aprobat prin Hotărârea nr. 357/2006 și PUZ prelungire str. Câmpului – Moga Tiberiu, aprobat prin Hotărârea nr. 670/2005) terenuri pe care s-a autorizat construirea. Oricum, nevoile de dezvoltare ale municipiului nu impun urbanizarea terenurilor din această zonă.

Direcția Urbanism susține menținerea încadrării funcționale a zonei, stabilită prin noul PUG. Considerăm că nevoile de dezvoltare a municipiului nu justifică urbanizarea terenurilor ocupate în prezent de poieni, păduri sau fânețe.

Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea încadrării funcționale a terenului înscris în CF nr. 270781.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Muresan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

S_VPf/ps

/ PUZ



ULiu / PUZ

Strada D. D. Rosca

Ve

ULid

/ PUZ

270781

profil tip III.H - 12m

S_VPf/ps

VP

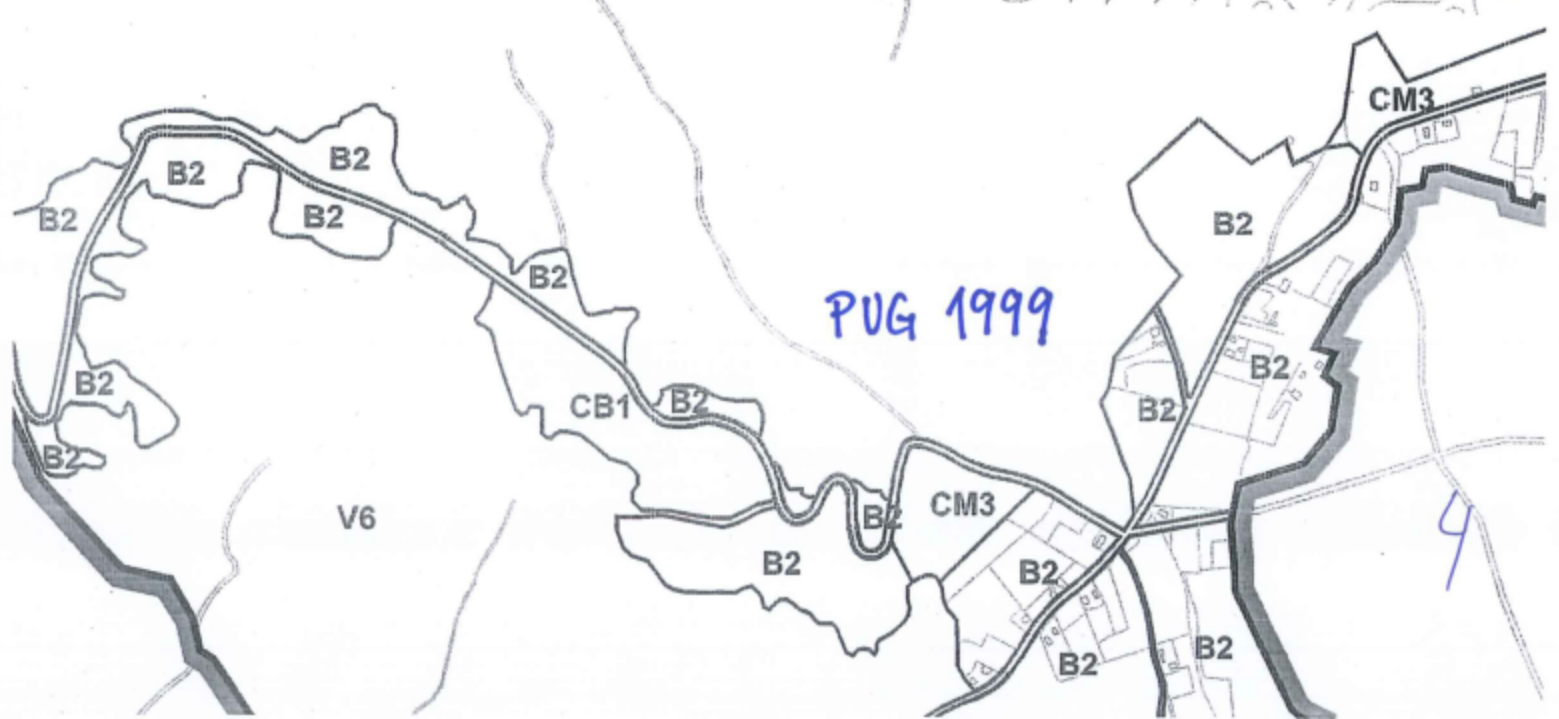
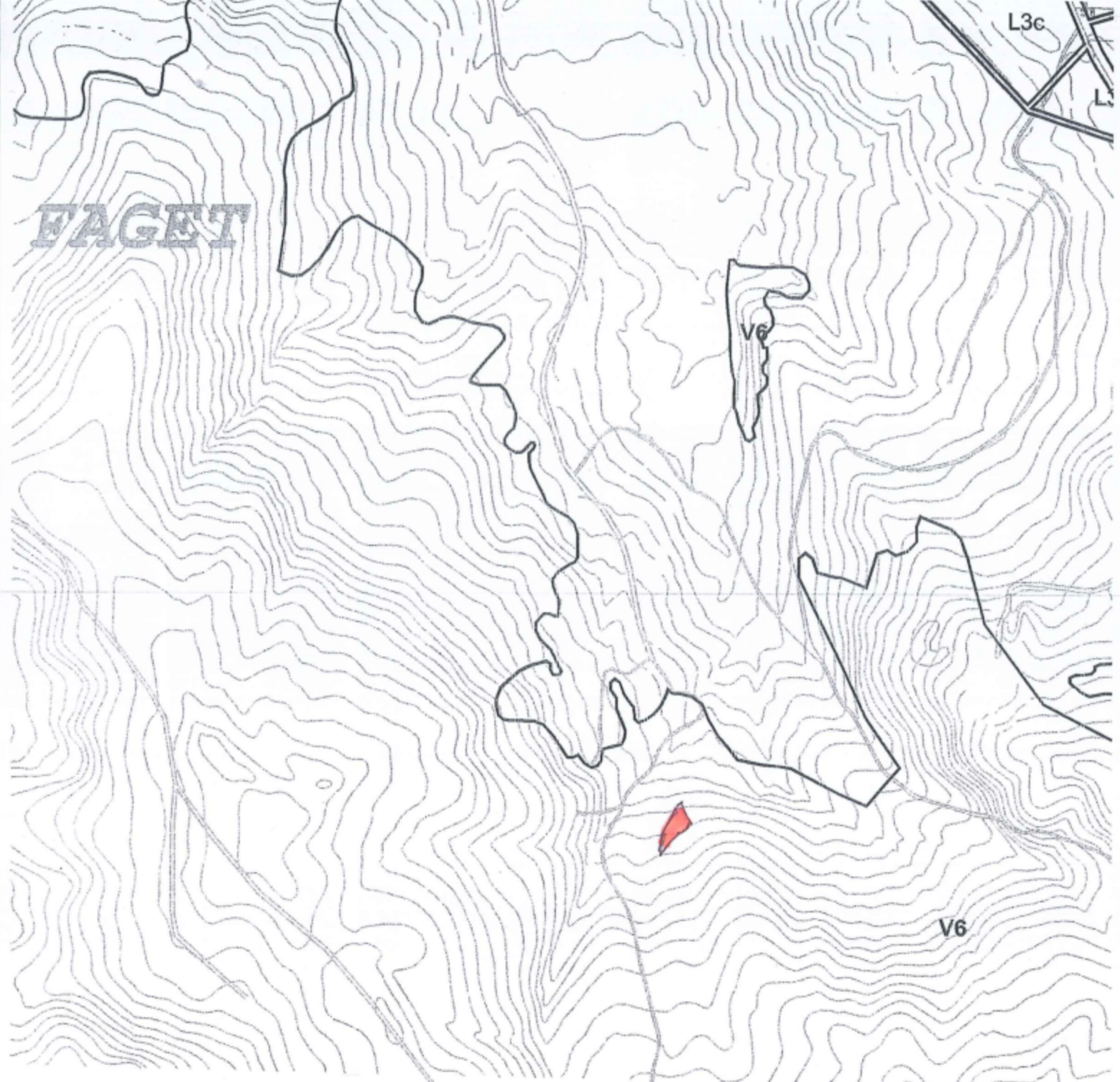
P.U.G. 2014

2

Strada D. D.



3



Buliga

93+305 (comitatu)
19.03.2019

Către

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA,
DIRECȚIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA



Subsemnatul **OROS TUDOR EMANOIL** cu domiciliul în Cluj-Napoca
jud. Cluj, în calitate de proprietar al imobilului TEREN înscris în Cf 270781
Cluj,

**Cu domiciliul ales pentru comunicarea tuturor actelor la Cabinet
Avocat DELIA ANCA BOTA cu sediul profesional în Cluj-Napoca str.
Dorobanților nr.11, ap. 5, jud. Cluj,**

Prin reprezentant convențional Av. Delia Anca BOTA, justificat cu delegație
avocațială,

În temeiul art. 7 din legea 554/2004R formulez prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

477
[Signature]

Solicitându-vă revocarea în parte a HCL 493/22.12.2014 care vizează Aprobarea
Documentației- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, cu
privire la Careul 35 aferent imobilului subsemnatului, ca fiind nelegală.

Pe această cale solicit revocarea parțială a prevederilor PUG care includ teternul
subsemnatului în UTR S_Vpa și **reîncadrarea acestuia în UTR Ulid.**

Apreciez că încadrarea imobilului subsemnatului în UTR-S_Vpa este netemeinică
și nelegală pentru cele următoarele argumente :

Subsemnatul sunt proprietarul imobilului teren în suprafață de 1206 mp înscris în
Cf 270781 Cluj Napoca din anul 2004, situat în intravilanul Mun. Cluj Napoca pe str.
Câmpului.

5

Conform cuprinsului cărții funciare terenul are categoria de folosință fâneată. Astfel este exclusă existența vreunei păduri pe terenul subsemnatului. Acest teren nu a avut și nici nu are vreo zonă împădurită pe suprafața lui.

Subsemnatul am dobândit acest imobil prin act sub semnătură privată, act care a fost validat se instanța de judecată potrivit sentinței civile 5587/2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar 3565/2003.

Astfel că modificarea categoriei de folosință a terenului subsemnatului este vădit nelegală și abuzivă, în totală contradicție cu realitatea faptică din zonă.

Așa cum am arătat, subsemnatul am dobândit acest teren prin cumpărare de la **Oros Emanoil Ovidiu** urmare a unui partaj și, ulterioror vânzare în anul 2003, imobilul fiind întabulat în CF în anul 2004 având categoria de folosință fâneată.

Încadrarea imobilului teren în UTR-S_Vpa conform noului PUG îmi aduce grave prejudicii patrimoniale prin restrângerea nepermisă a atributelor dreptului de proprietate, drept constituțional garantat.

De asemenea limitarea folosinței terenului prin restricțiile impuse prin noul PUG este nelegală și abuzivă. Noua reglementare impusă prin PUG, VP, prevede explicit că este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Câtă vreme imobilul teren al subsemnatului avea categoria de folosință fâneată, schimbarea unilaterală a acestei categorii este inadmisibilă devreme ce sunt încălcate dispozițiile Legii 350/2001.

Conform definiției prevăzută în Legea 350/2001 *UTR- 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.*

Or, schimbarea unilaterală prin PUG a UTR-ului care vizează imobilul subsemnatului duce la încălcarea reglementărilor urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară a zonei, așa cum prevede legea.

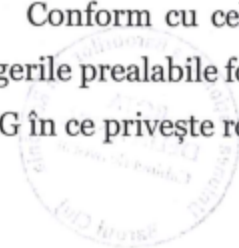
Pe de altă parte, în imediata vecinătate au fost emise autorizații de construire și PUZ-uri și PUD-uri așa cum rezultă din actele atașate. Or, este inadmisibil ca pentru imobilele învecinate să fie valabile alte reglementări urbanistice pentru același UTR; este o gravă discriminarea la adresa cetățenilor și o încălcare gravă a dispozițiilor Legii 350/2001, întrucât Dvs sunteți responsabili de emiterea și aplicarea actului vătămător.

Potrivit dispozițiilor art. 6 din Legea 350/2001 *Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.*

Art. 25 al 1 *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.*

Art. 27¹ *Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului: a) asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială și le supune aprobării consiliului local/general; b) asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorităților publice locale, în conformitate cu prevederile legii; c) supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator; d) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.*

Conform cu cele stabilite în cadrul sedinței CL din 21 mai 2015 Dvs ați admis plângerile prealabile formulate de dl. Avram Cornel Ștefan și ați dispus revocarea parțială a PUG în ce privește reîncadrarea terenului proprietatea sa în UTR Ulid.



Prin sentința civilă 1324/04.05.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar 172/117/2018 definitivă prin respingerea recursului conform deciziei civile 4291/08.11.2018 ați fost obligați la emiterea unui HCL care să cuprindă implementare în Careul 35 al PUG al mun.Cluj Napoca, pentru imobilul reclamantului, respectiv modificarea UTR din VP în ULID.

Devreme ce imobilul subsemnatului având nr top 22496/1/2 provine din aceeași parcelă cu a dlui. Avram Cornel Ștefan, apreciez că dispozițiile cuprinse în HCL din 21/.05.2015 îmi sunt și mie aplicabile, astfel că se impune admiterea prezentei plângeri, **întrucât dispozițiile instanței din sentința civilă 1324/2018 au intrat în puterea lucrului judecat în ce privește carerul 35 din care face parte și imobilul subsemnatului.**

De altfel, așa este și firesc, cătă vreme la Direcția de Impozite și Taxe locale din cadrul Primăriei Cluj Napoca subsemnatul figurez, la poziția 2-a cu teren pe str. Câmpului în- teren cu construcții.

Anexăm prezentei:

- Copia cf 270781 Cluj
- Certificat de atestare fiscală nr. 95840/19.01.2019
- Dovezi privind existența construcțiilor în imediata vecinătate
- Schița imobilului
- Certificat de încadrare teren intravilan nr. 520521/431/14.11.2017
- Sentința civilă 1324/2018 pronunțată în dosar 172/117/2018
- Sentința civilă nr. 5587/2003 pronunțată de Judecătoria Cluj Napoca în dosar 3565/2003

Delegație avocațială.

Subsemnatul OROS TUDOR EMANOIL,

Prin av. Delia Anca BOTA





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 270781 Cluj-Napoca

Nr. cerere	82734
Ziua	09
Luna	05
Anul	2018



Cod verificare
100057430461

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:148823
Nr. topografic:22496/1/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270781	1.206	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7394 / 21/04/2004	
Sentința Civila nr. 1923-2004 emis de Judecătoria Cluj (dosar 2075 din 2004, sentința civilă 5587 din 203, dosar 3565 din 2003);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Hotărare Judecatorească, cota actuala 1/1	
1) OROS TUDOR EMANOIL	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 148823)	

C. Partea III. SARCINI .

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

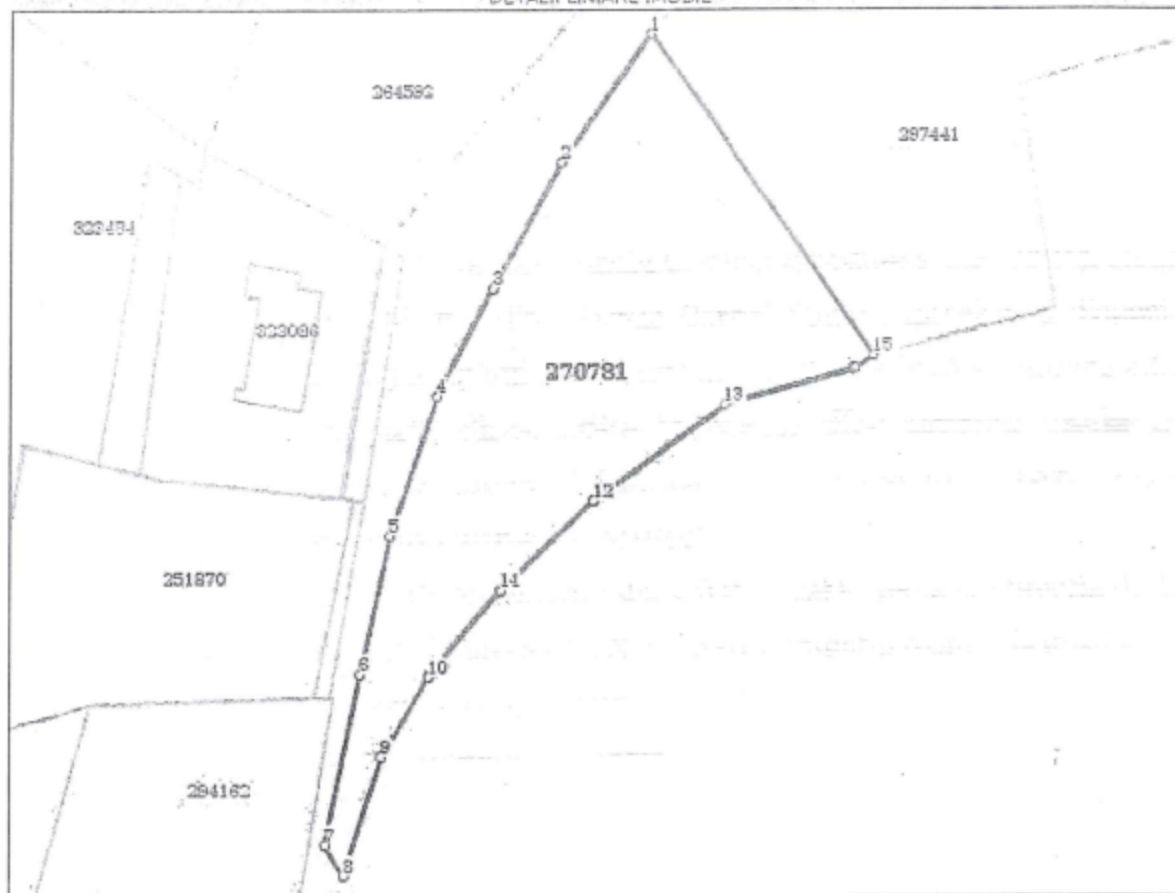
9

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
270781	1.206	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.206	-	-	-	Fănaț la Rudari. Imobil intravilan neimpreimuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.436
2	3	13.147
3	4	11.112
4	5	13.404
5	6	12.861
6	7	15.848

10

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.287
8	9	11.373
9	10	8.457
10	11	10.439
11	12	12.026
12	13	15.071
13	14	12.935
14	15	2.079
15	1	36.052

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta internă nr.17866/09-05-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
05-06-2018

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
BOGDAN IGNAT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

11

SENTINȚA CIVILĂ NR. 3587/2003

Ședința publică din: 25.06.2003

Instanța constituită din:

JUDECĂTOR: GANA GRÎȘOIU

GREFIER: AURA MUREȘAN



Pe rol fiind pronunțarea hotărârii în acțiunea civilă formulată de reclamantul OROS EMANOIL OVIDIU ș.a. împotriva pârâului CONSILIUL LOCAL al mun. Cluj-Napoca, având ca obiect recunoașterea dreptului de proprietate.

La apelul nominal făcut în cauză se prezintă intervenientul Oros Tudor Emanoil, lipsă fiind celelalte părți. Intervenientul depune chitanțele privind taxele de timbru pentru cererile de intervenție și timbre judiciare, în cuantumul fixat de instanță.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care se constată că dezbaterile în fond a cauzei a avut loc în ședința publică din 28.05.2003, când părțile au pus concluzii pe fond, conform încheierii de ședință din acea dată care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Constată că prin cererea de chemare în judecată înregistrată la această instanță sub nr. 3565/2003 și precizată ulterior, reclamantii Oros Emanoil Ovidiu și Rusu Ioan, în contradictoriu cu pârâul Consiliul Local au solicitat următoarele: constatarea că reclamantilor li s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor de 3006 mp. fiecare, înscrise în Titlurile de Proprietate nr. 3015/3619/2002 și nr. 3015/3620/2002 emise de Comisia județeană Cluj, terenuri ce se identifică cu o parte din imobilul înscris în C.F. 18495 Cluj, nr. top. 22013 și 22496/1; întabularea dreptului lor de proprietate în C.F.

În motivarea cererii lor, reclamantii au arătat că li s-a reconstituit dreptul de proprietate în baza Legii 18/1991, urmând ca terenurile să fie identificate în C.F. prin expertiză. În drept, s-a invocat art. 112 C.pr.civ.

Prin cererile de intervenție precizate, formulate de intervenientii Oros Tudor Emanoil și Mocan Ioan, s-a solicitat obligarea reclamantilor la încheierea contractelor autentice de vânzare-cumpărare, în caz contrar hotărârea să țină loc de contract autentic, dezmembrarea terenului din C.F. conform expertizei și întabularea lor în C.F. În motivare, intervenientii au arătat că fiecare dintre ei a încheiat cu câte un reclamant antecontract de vânzare-cumpărare a terenurilor din titlurile de proprietate.

Pârâțul a depus întâmpinare prin care a arătat că este de acord cu admiterea acțiunii reclamantilor și a cererilor de intervenție.

Analizând actele de la dosar, instanța reține următoarele:

Prin Titlul de Proprietate nr. 3015/3619/2002, emis de Comisia județeană Cluj, a fost reconstituit dreptul de proprietate al reclamantului Oros Emanoil Ovidiu asupra terenului în suprafață totală de 3006 mp. situat în extravilanul mun. Cluj-Napoca, tarla 84, parcela nr. 22013 și tarla 85, parcela 22496/1.



... în baza art. 17, al. 4 din Decr.-Lege nr. 115/1938, instanța va dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al intervenienților, cu titlul de vânzare-cumpărare.

În baza art. 17, al. 4 din Decr.-Lege nr. 115/1938, instanța va dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al intervenienților, cu titlul de vânzare-cumpărare.

Din raportul de expertiză având de exp. Tudor Iulian rezultă că terenurile din Titlul de Proprietate nr. 3015/3619/2002 și 3015/3620/2002, care face parte din terenul cu nr. top. 22013 și 22496/1, aparțin în proprietate de mai sus, se identifică cu părți din terenurile cu nr. top. 22013 și 22496/1, înscris în C.F. 18495 Cluj, proprietatea aparținând funciarului din Cluj Napoca, nr. 1-3, înscris în C.F. 18495 Cluj, nr. 1-3. Așa cum rezultă din Titlul de Proprietate nr. 3015/3619/2002 și 3015/3620/2002, terenurile sunt în proprietatea defunctului Ovidiu Maria.

În raportul de expertiză se propune demarcativarea parcelă nr. 22013 și 22496/1 în 7 parcele noi în baza art. 13 Decr.-Lege nr. 115/1938, instanța va dispune demarcativarea terenurilor conform expertizei de la oraș.

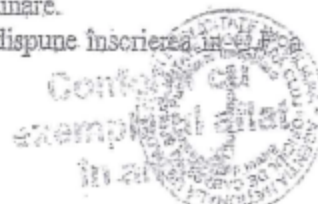
În baza art. 17, al. 4 din Decr.-Lege nr. 115/1938, instanța va dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al reclamantilor asupra parcelă nr. 22013 și 22496/1 conform expertizei de la oraș.

Prin antecontractul de vânzare-cumpărare sub semnătură privată (f. 19), reclamantul Oros Emanoil Ovidiu s-a obligat să înstrăineze intervenientului Oros Tudor Emanoil, terenul de 3006 mp. din Titlul de Proprietate nr. 3015/3619/2002, în schimbul prețului de 10.000.000 lei, achitat în întregime la data încheierii actului.

Prin antecontractul de vânzare-cumpărare sub semnătură privată (f. 22), reclamantul Rusu Ioan s-a obligat să înstrăineze intervenientului Mocan Ioan, terenul de 700 mp. din Titlul de Proprietate nr. 3015/3620/2002, care face parte din terenul cu nr. top. 22013, în schimbul prețului de 25.000.000 lei, achitat în întregime la data încheierii actului.

În baza art. 1073, 1077 C.civ., instanța va obliga reclamantii să încheie cu intervenienții contracte autentice de vânzare-cumpărare, având ca obiect terenurile descrise mai sus, în caz contrar, sentința urmând să țină loc de contract autentic notarial de înstrăinare.

În baza art. 17, al. 4 din Decr.-Lege nr. 115/1938, instanța va dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al intervenienților, cu titlul de vânzare-cumpărare.



PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Admite acțiunea civilă, formulată de reclamantii Oros Emanoil Ovidiu, domiciliat în sat
, jud. Bihor și Rusu Ioan, domiciliat în Cluj-Napoca, jud.
Cluj, împotriva părâtului Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str.
Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj, având ca obiect întabularea titlurilor de proprietate și admite cererile de
intervenție formulate și precizate de intervenienții Oros Tudor Emanoil, domiciliat în Cluj-Napoca,
jud. Cluj și Mocan Vasile, domiciliat în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj.

Constata ca, prin Titlul de Proprietate nr. 3015/3619/2002, reclamantului Oros Emanoil Ovidiu i-a fost reconstituit dreptul de proprietate asupra parcelei 22013 din tarla 84, în suprafață de 1800 mp. și asupra parcelei 22496/1 din tarla 85 în suprafață de 1206 mp., iar prin Titlul de Proprietate nr. 3015/3620/2002 a fost reconstituit dreptul de proprietate al reclamantului Rusu Ioan asupra parcelei 22013 din tarla 84, în suprafață de 1800 mp. și asupra parcelei 22496/1 din tarla 85 în suprafață de 1206 mp., terenuri ce se identifică cu 4 părți din cele înscris în C.F. 18495 Cluj, nr. top. 22013 și 22496/1.

... în dreptul terenului...
... după cum urmează:

- parcele 1 cu nr. top. nou 22013/1, în suprafață de 3006 mp., revine vecinilor proprietari tabulari;
- parcele 2 cu nr. top. nou 22013/2, în suprafață de 1900 mp., revine reclamantului 1;
- parcele 3 cu nr. top. nou 22013/3, în suprafață de 700 mp., revine reclamantului 2;
- parcele 4 cu nr. top. nou 22013/4, în suprafață de 1100 mp., revine reclamantului 2;
- parcele 5 cu nr. top. nou 22496/1/1, în suprafață de 6696 mp., revine vecinilor proprietari tabulari;
- parcele 6 cu nr. top. nou 22496/1/2, în suprafață de 1206 mp., revine reclamantului 1;
- parcele 7 cu nr. top. nou 22496/1/3, în suprafață de 1206 mp., revine reclamantului 2;

Dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al reclamantului 1 asupra parcelor 2 și 6 și al reclamantului 2 asupra parcelor 3, 4 și 7, cu titlul de lege și parte.

Obligă reclamantul Oros Emanoil Ovidiu să încheie cu intervenientul Oros Tudor Emanoil contract de vânzare-cumpărare autentic a terenurilor în suprafață totală de 3006 mp., cu nr. top. 22013/2 și 22496/1/2, în caz de refuz, prezenta sentință urmând să țină loc de act apt de intabulare.

Dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al intervenientului Oros Tudor Emanoil, asupra parcelor 2 și 6, cu titlul de cumpărare.

Obligă reclamantul Rusu Ioan să încheie cu intervenientul Mocan Ioan contract autentic de vânzare-cumpărare a terenului de 700 mp., cu nr. top. 22013/3, în caz de refuz prezenta sentință urmând să țină loc de act apt de intabulare.

Dispune înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al intervenientului Mocan Ioan, asupra parcelei cu nr. top. 22013/3, cu titlul de cumpărare.

Cu drept de apel în 15 zile de la comunicare.
Pronunțată în ședința publică din 02.07.2003.

Președinte
Oana Ghișoin

Grefier
Ana Mureșan



Neintroducându-se în termen
legal a apelului, sentința
se declară definitivă
Cluj-Napoca, la 02.07.2003.



Red. O. 15.07.2003

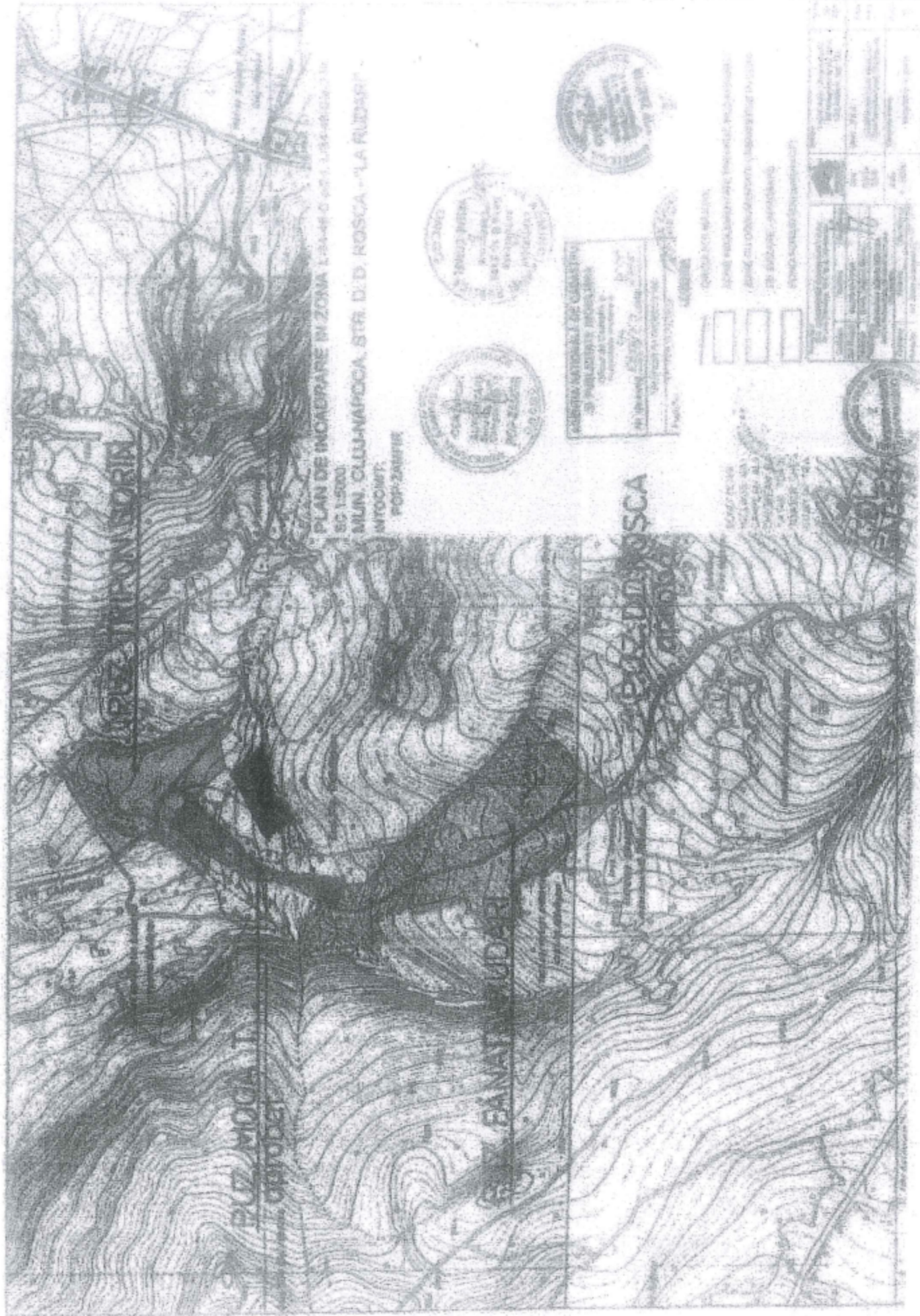
1187 Impuneri, se și ordonăm agenților administrațivi și ai forțelor publice
să asigure executarea prezentei sentințe, procurerilor să stăruie pentru aducerea
în executare a prezentei sentințe, prezentei sentințe s-a semnat de noi.

st. del
fl. cu
nean
23.07.03



1394, 2004





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3
 SC 1:5000
 MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. D. D. ROSCA - "LA RUDAȘI"
 ÎNTOCMIȚ.
 POP-ZAMBEK

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CĂLĂTORIE
 TURISTICĂ
 ȘI PROTECȚIA MONUMENTELOR
 HISTORICE ȘI CULTURALE
 Cluj-Napoca
 1970
 134-46/22.3
 POP-ZAMBEK

SCHEMĂ
 (ȘI) PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
 L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3
 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3
 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3

SCHEMĂ
 (ȘI) PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
 L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3
 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3
 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3

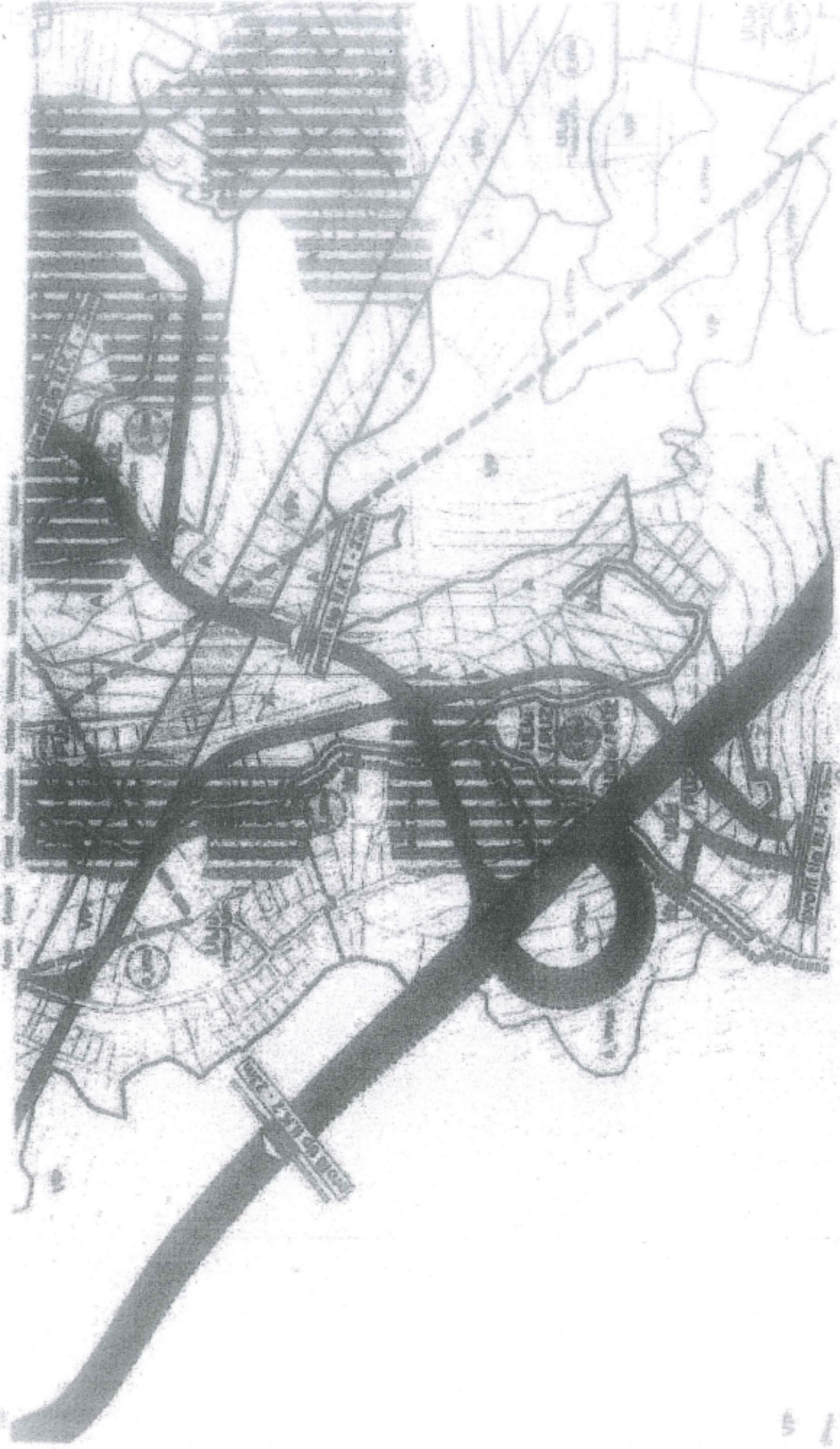
SCHEMĂ (ȘI) PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3	SCHEMĂ (ȘI) PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3	SCHEMĂ (ȘI) PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3	SCHEMĂ (ȘI) PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3 ÎN ZONA L. 54-46 C. P. 1. 134-46/22.3
---	---	---	---



— tanah pertanian PUG — disamping 2014

Taman
K. S. Ram

11



— 1018 meters — 10000 2015

13

13

ROMANIA

Județul CLUJ

Primăria Municipiului Cluj - Napoca, strada Moșilor nr. 3, tel. 0264/59.60.30 int. 4330

Email codrut.ajocluj@primariaclujnapoca.ro

Direcția Generală de Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. 520521/431 din 14.11.2017.

Nr. registru intern: 2511/22.11.2017.

CERTIFICAT DE ÎNCADRARE TEREN INTRAVILAN

Se certifica prin prezenta că imobilul înscris în C.F nr. 270781 Cluj-Napoca cu nr. Top. 22496/1/2, aflat în proprietatea Dnui **OROS TUDOR EMANOIL**, este situat în intravilanul municipiului Cluj - Napoca în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin H.CI. nr. 493/22.12.2014 și a planului de situație, alături de inventarul de coordonate, întocmit de către ing. Amarie Dan.

S-a eliberat prezentul certificat la cererea Dnui Amarie Dan, domiciliat Cluj Napoca, [redacted] Județ Cluj, pentru stabilirea corectă a încadrării terenului.

- Prezenta adeverință s-a eliberat pentru Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
- Zona de impozitare fiscală "D", conform H.C.I. nr. 715/2000 și H.C.I. nr. 209/2001
- Achitat suma de 5,0 lei cu chitanța nr. 1723071 din 14.11.2017

PRIMAR
Emil Boc

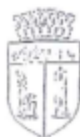


SEF SERVICIU,
Sanda Spiloiu

Inspector Radu Cioclu
2018.11.29

Nota: 1. Căruia conferă acest act de adevărat în termen de 30 de zile să se prezente în Biroula de Impozitare Taxe și Taxe din Cluj Napoca Municipiului Cluj - Napoca să se verifice înregistrarea și să se înregistreze în evidențele fiscale.

18



CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL *)

Ca urmare a cererii d-lui/d-nei OROS TUDOR-EMANOIL nr.95840/data 21.02.2019, legitimat prin BI seria KC nr.261757, cu CNP 1750104052889 domiciliat în STR. ANA ASLAN NR. 15, CLUJ-NAPOCA JUD CLUJ, având calitatea de proprietar / mandatar 1) / executor 2) / moștenitor 3) și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 04101121 se atestă următoarele:

OROS TUDOR-EMANOIL (1750104052889) adresa rol: STR. ANA ASLAN NR. 15, CLUJ-NAPOCA JUD CLUJ ***

Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri (proprietate-folosință)/alte situații.

Cota de deținere		Data încetare
MILOC TRANSPORT	1,0 1,0	SKODA OCTAVIA (snr: B79353 ss;TMBJG9NEXE0189420) cap. cil.: 1596 Val an:94
TEREN INTRAVILAN	100,0 100,0	STR. CIMPULUI NR. FN Categorie: Terenuri cu construcții, Suprafata: 1206 mp;
	1,0 1,0	STR. MORICZ ZSIGMOND NR. FN Categorie: Terenuri cu construcții, Suprafata: 917 mp;
CF:324618cadastral;324618		
	100,0 100,0	STR. SF.IOAN NR. 2 Categorie: Terenuri cu construcții, Suprafata: 35,30 mp;
	1,0 1,0	STR. MORICZ ZSIGMOND NR. FN Categorie: 1. Arabil, Suprafata: 883 mp; CF:324573cadastral.324573

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, figurează în evidențele compartimentului "DIRECȚIA TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE" cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Denumirea creanței bugetare	Curent	Ramasita	Majorari Intârziere	Penalitati Intarziere	Total
39 dîl-Impozit teren Fizice	0	0	0	0	0
41 dîl-Impozit teren agricol intravilan Fizice	0	0	0	0	0
43 dîl-Impozit mijloace de transport Fizice	0	0	0	0	0
9776 Total Amenzi CNP 1750104052889 (Cod serviciu 495)	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului(6), iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moșteniri a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moșteniri.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **NOTAR**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

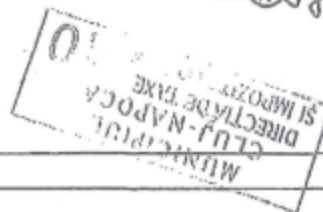
Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

Pl.neconcordante legate de proprietari/bunuri luați legătura cu inspectorul de sector: OROS STEFANIA.

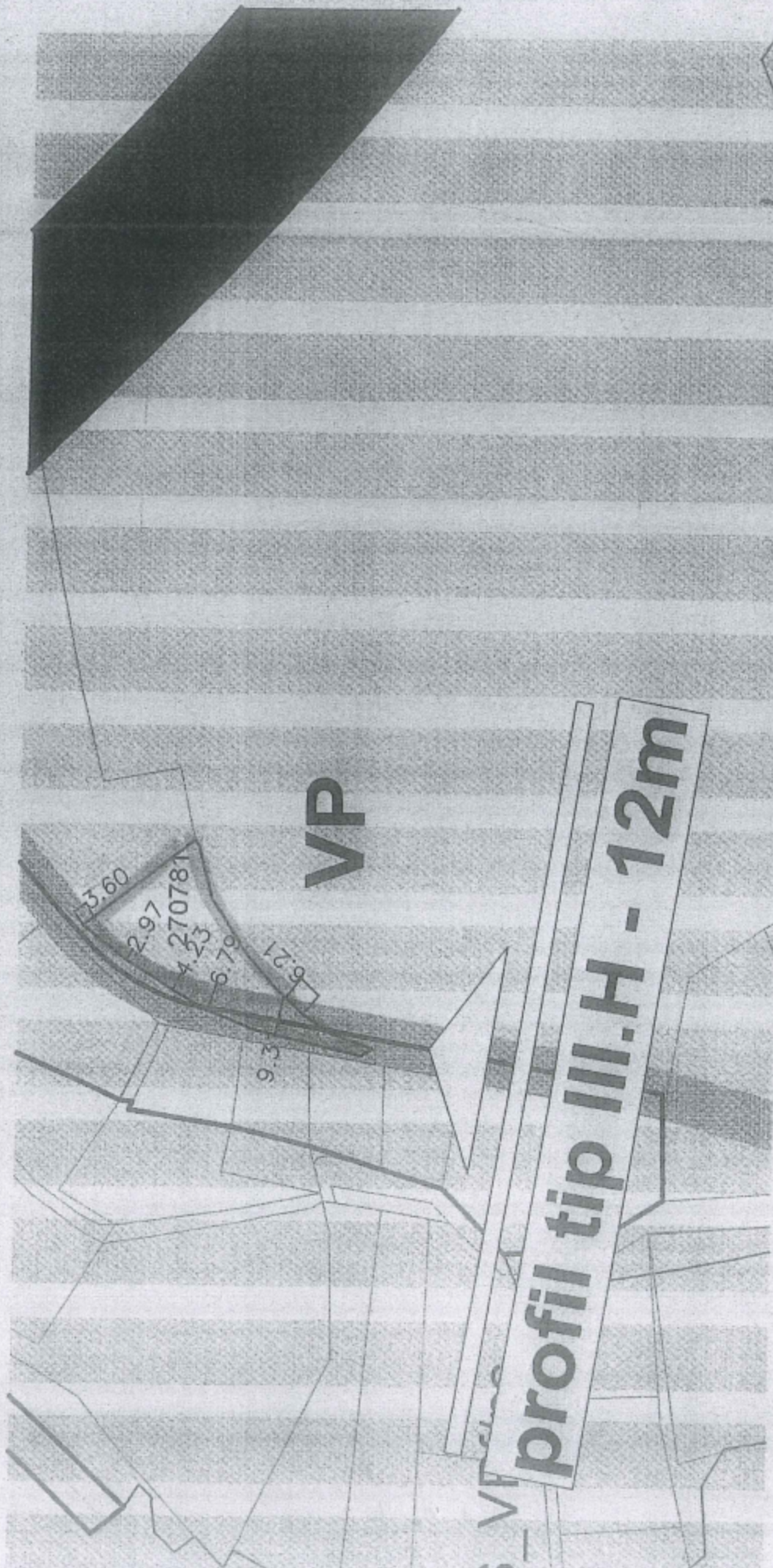
Intocmit
Trîmie Dorina
preșume și nume

DIRECTOR
VICTOR RĂDOI
nume, preșume și ștampila



Supr.consir.desf = Suprafata construita desfasurata

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.
 - 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bazcați.
 - 3) Moștenitorii trebuie să fie în vîrstă de decesului titularului cu copia actului de deces.
 - 4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri..... proprietate-folosință din data.....alte situații.
 - 5) În cazul în care informațiile nu au fost în această direcție, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, înscrisă mențione asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea anexat și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificatul.
 - 6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.
- *) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.



SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

**CONTINUARE LUCRARI FARA MODIFICARE SOLUTIE CONSTRUCTIVA LA AC
1383/13.10.2009-CASA DE VACANTA S+P+E, IMPREJMUIRE**

Continuare lucrari: finisaje exterioare, finisaje interioare, instalatii, amenajari exterioare
judetul Cluj, Prelungire str. Campului-colonia Faget

CARTE FUNCIOARĂ:251870

NR TOPO:251870

INVESTIȚIE DE BAZĂ:9000,00 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. 53/2008, elaborat de SC PROIECT CONSTREX CONSULTING SRL, cu sediul în Cluj-N, respectiv de arh. Ancuta Violeta Rusu - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

TITULAR

BURCHIU ION DANIEL SI SOTIA CRISTINA EMANUELA

CERERE NR.237350

DIN DATA:03.07.2014

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

**A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E. SAU D.T.A.D.) -VIZATĂ SPRE
NESCHIMBARE -, ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI
PUNCTUL DE VEDERE/ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI, FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

- Nerespectarea întocmai a documentației tehnice – D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.
- În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15)-(15') din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul Teritorial în Construcții, împreună

21

cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente acestora;

3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Teritorial în Construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic – P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de gouri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiției” (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”;
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”;
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiar teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR:

24

LUNI

calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

TERMENUL DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI:

12

LUNI

de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR:EMIL BOC

SECRETAR:Aurora Rosca

ARHITECT ȘEF:Ligia Subtirica

ȘEF SERVICIU:Ramona Rusescu

ÎNTOCMIT DE: Elisabeta Zai
DATA CREARE: 12.07.2014

TAXA DE AUTORIZARE: 45,00
CHITANȚA: 7853704
DIN DATA 03.07.2014

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului însoțită de 1 exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 144 din 12.08 2016

Ca urmare a cererii adresate de TARCEA DAN STEFAN și soția TARCEA LIGIA, MOGA TIBERIU și soția MOGA VERONICA GINA, DOBOCAN IOANA RALUCA, ABRUDAN IOAN și soția ABRUDAN IRINA, CEHUȚĂ ROZALIA, DAVID IOAN și soția DAVID VIORICA, CHIȘ CĂLIN DUMITRU și soția CHIȘ ALINA LIVIA, ARDEUS IONELA IULIA și soțul ARDEUS AUGUSTIN LAUREAN, DENES OTTO, JURCA LAURENTIU MARIAN și soția JURCA FLORINA CORINA, CRĂCIUN MARIA LOREDANA și soțul CRĂCIUN GEORGE CRISTIAN, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA ALEEA telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 239729 din 31.05.2016

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

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construcție pentru:

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ A IMOBIL EXISTENT.

— pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Câmpului nr.360 provizoriu Carte funciara nr. 283770 nr. Cad. : 283770, Carte funciara nr. 264631 nr. CF vechi: 158258 nr. Cad. : 5077/2, Carte funciara nr. 272491 nr. CF vechi: 158610 nr. Cad. : 5098/2/2, Carte funciara nr. 315220 nr. Cad. : 315220, Carte funciara nr. 315354 nr. Cad. : 315354, Carte funciara nr. 315357 nr. Cad. : 315357, Carte funciara nr. 315353 nr. Cad. : 315353, Carte funciara nr. 315352 nr. Cad. : 315352, Carte funciara nr. 311813 Nr. Cf vechi: 159630 nr. Cad. : 5098/1/2, Carte funciara nr. 283771 nr. Cad. : 283771, Carte funciara nr. 271877 nr. Cad. : 271877, Carte funciara nr. 315350 nr. Cad. : 315350, nr.top: 22467 (cartea funciara nr. 301612).

— lucrări în valoare de 23000lei

În următoarele condiții: Lucrările se vor executa în baza autorizației de spargere, cu respectarea condițiilor din avizele și studiile obținute. La finalizarea lucrării se va readuce terenul în starea inițială. - Executantul va obține acordul Poliției Rutiere Cluj înainte de începerea lucrărilor, pentru semnalezarea corespunzătoare a acestora și impunerea restricțiilor pe drumul public. - Nu se vor afecta alte proprietăți private.

INVESTITORII LUCRĂRII SUNT: TARCEA DAN STEFAN și soția TARCEA LIGIA.

- La finalizarea lucrării se va regulariza taxa aferentă Autorizației de construcție

— în baza documentației tehnice — D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 59/2014 a fost elaborată de SC ELECTROPLUS SRL, cu sediul în jud. CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA STR. TRAIAN VUIA NR. 152.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
Documentația tehnică — D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) — vizată spre neschimbare —, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației — D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)–(15) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construcție survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construcție.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier — în perfectă stare — autorizația de construcție și documentația tehnică — D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, poliției legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadramente de groturi,

- Audată, pe o copie din scutirea, cenzura, inventar monezi, ceramic etc., sa displice executarea lucrărilor să se facă în puze și de protecție și să anuleze în cazul emiterii autorizației, precum și dintr-o judecată pentru cultură, culte și patrimoniu:
6. să respecte condițiile meșteșugărești și protejarea monumentului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 7. să transcrie în _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcții;
 8. să declințeze construcția provizoriu de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Planul de identificare a investiției” (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
 10. la finalizarea execuției lucrărilor să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”;
 11. în situația neefectuării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 12. să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 13. să solicite „Autorizație de securitate la incendiu” după efectuarea sesupției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirii pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”;
 14. să regularizeze taxa de autorizare de revine emitențului, precum și deșeurile obligate de plată ca în lege, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 15. să declare construcțiile proprietele sancțiunile aplicate în vederea îndeplinirii la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C Durata de execuție a lucrărilor este de 12 LUNI, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 LUNI de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Primar
EMIL SOC

Arhitect-șef,
Lița Subțirică

Intocmit,
Ing. Dana Dăgmanu

Secretar,
Aurora Roșca

Director executiv,
Corina Ciuban

Șef serviciu,
Ramona Rușescu

Taxa de autorizare în valoare de 200 lei a fost platită conform chitanței nr. 11114994 din 27.07.2019.

Prezenta autorizație a fost emisă în calitate de solicitantului direct la data de _____ însoțită de _____ (_____) exemplare) din documentația tehnică, împreună cu avizul și acordurile obținute, vizate spre răscredință în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungeste valabilitatea
Autorizației de construire

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

Primar

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Intocmit,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct.



Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

Nr. 22175

CLASAREA NOTIFICĂRII

Nr. 1232 din 05.04.2016

Ca urmare a solicitării depuse de Tarcea Dan Stefan cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru proiectul „Alimentare cu energie electrică” propus a fi amplasat în Cluj Napoca, str.Campului, nr.360, jud. Cluj, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj nr. 22175 din data de 01.04.2016;

- în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism și în raport cu poziția față de arii protejate, zone – tampon, monumente ale naturii sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;

- având în vedere că:

- proiectul propus nu intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare,

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj decide:

Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.

DIRECTOR EXECUTIV
dr. ing. CRĂCIUN GRIGORE

Sef serviciu AAA
ing. Anca CIMPEAN

Întocmit
ing. Alexandra VERMEȘAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

Strada Dorobanților, nr. 99, Cluj-Napoca, cod 400609
Tel : 0264 410 722; 0264 410 720 Fax : 0264 410 716

→ → → <https://primariaclužnapoca.ro/urbanism/certificate-de-urbanism/certificat-de-urbanism-5575-din-2017/>

COMUNITATE ADMINISTRATIE MEDIU MOBILITATE ECONOMIE

Certificat de urbanism 5575/2017

16 noiembrie 2017

INFORMARE
judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Campului, nr. f.n
CARTE FUNCIARĂ: 294162 (nr.CF vechi:171732, nr.cadastral vechi: 13328)
NR. TOPOGRAFIC: 0
NR. CADASTRAL: 294162

BENEFICIAR
SM CARGO TRANS SRL

CERERE NR. 502563
DIN DATA: 02.11.2017

HOTĂRÂRE: 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015

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

SE CERTIFICĂ

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 9B

0527/primariaclužnapoca.ro

Type here to search

4:42 PM
11/16/2018

Certificat de urbanism 5575/2017

16 noiembrie 2017

INFORMARE

judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Campului, nr. f.n
CARTE FUNCIARĂ: 294162 (nr.CF vechi: 171732, nr.cadastral vechi: 13328)
NR. TOPOGRAFIC: 0
NR. CADASTRAL: 294162

BENEFICIAR
SM CARGO TRANS SRL

CERERE NR. 502563
DIN DATA: 02.11.2017

HOTĂRÂRE: 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015

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

SE CERTIFICĂ

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

28

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCACALEA DOROBANȚILOR, NR.99,
BL. 9B (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa) (Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității
administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte
publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului
și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și
programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a
Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului
obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz,
încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului
asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se
desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea
executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă
pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului
și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării
publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea
competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării
efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al
autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor
investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice
competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a
efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația
de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE
DOCUMENTE:

- a. certificatul de urbanism;
- b. dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral
actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune
altfel (copie legalizată);
- c. documentația tehnică - D.T., după caz:
 - o D.T.A.C.
 - o D.T.A.D.
 - o D.T.O.E.
- d. avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - o alimentare cu apă:
 - o gaze naturale:
 - o canalizare:

- o telefonizare:
- o alimentare cu energie electrică:
- o salubritate:
- o alimentare cu energie termică:
- o transport urban:

Avize și acorduri privind:

- o securitatea la incendiu:
- o protecția civilă:
- o sănătatea populației:

Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Studii de specialitate:

- e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f. dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

TERMENUL DE VALABILITATE: 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR:EMIL BOC ARHITECT ȘEF:Daniel Pop

SECRETAR:Aurora Rosca

DATA CREARE:16.11.2017

DATA EXPIRARE:16.11.2018

TAXA:8 lei CHITANȚA:1722298 DIN DATA02.11.2017

Certificat de urbanism 5924/2017

11 decembrie 2017

15.11.2018 *LISTAT*
INFORMARE

Județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Campului f.n.

CARTE FUNCIARĂ:294162(nr.CF vechi:171732, nr.cadastral vechi: 13328)

NR. TOPOGRAFIC:0

NR CADASTRAL:294162

BENEFICIAR

SC CARGO TRANS SRL

CERERE NR.494548

DIN DATA:30.10.2017

HOTĂRÂRE:493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIM JURIDIC

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție. Imobil în proprietate privată.

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

servitute de utilitate publică - profil III.H-12 m
zona cu risc mare / mediu de alunecări de teren

2. REGIM ECONOMIC

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren neimprejmuit

DESTINATIA ZONEI : Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

CARACTERUL ZONEI :

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, fără infrastructură completă (locuințe unifamiliale de tip izolat), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE :

În toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare reglementată în continuare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapile procedurii implică:

obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;

obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.

Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ,

sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în

zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

aprobarea PUZ;

elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora; întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

ULid / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

să implice maximum 5 persoane

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor colective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

să implice maximum 5 persoane

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de impozitare ' D ' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul – nu este cazul

3. REGIM TEHNIC

S = 455,00 mp

UTR = ULid conform PUG

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC :

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale / semicafrosabile, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

vor avea front la stradă

lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m

adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă

suprafața va fi mai mare sau egală cu: 1000 mp

vor avea formă regulată

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 4 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acestora pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și mansardă, parter și etaj sau demisol și parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme locale și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafațe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejuriri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

CUT maxim = 0,9.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Parcela este grevata de servitute de utilitate publică unde se aplica prevederile art.11 din HCL nr. 737/18.07.2017.

Se solicita "construire casa unifamiliala, împrejurire teren, racorduri si bransamente".

Conform PUG amplasamentul dvs. se afla partial in UTR = ULid , cu destinația Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

În conformitate cu prevederile din Conditionari primare aferente UTR= ULid, „ în toate cazurile se va aplica procedura de urbanizare”.

În conformitate cu art. 1 din HCL nr. 737/2017, În zonele prevăzute la alin. (9), pentru care au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin avizul prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef, fundamentat tehnic de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism și aprobat de primarul municipiului, se poate constata, la solicitarea proprietarilor/investitorilor finalizarea procedurii de urbanizare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) străzile prevăzute prin planul urbanistic zonal să fie materializate, conform profilelor avizate și aprobate, prin dezmembrarea terenului aferent acestora și înscrierea în cartea funciară cu destinația de „drum”, precum și execuția acestora la nivel de piatră spartă cilindrată;

b) echipare edilitară asigurată;

c) a fost întabulată noua structură parcelară;

d) lucrările de utilitate publică prevăzute la art. 25 sunt respectate;

Îndeplinirea cerințelor privind execuția străzii prevăzută la lit. a, va fi constatată printr-un proces-verbal de constatare încheiat de funcționari din cadrul compartimentului de specialitate, în conformitate cu atribuțiile stabilite prin Legea nr. 50/1991.

35

În baza avizului prealabil de oportunitate întocmit și aprobat în condițiile prevăzute mai sus, va putea fi eliberat certificatul de urbanism pentru lucrări de construire, fără a fi necesară elaborarea unui P.U.Z. de urbanizare, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice stabilite prin P.U.G. pentru zona respectivă și subzonele aferente acesteia.

În cazul în care nu vă încadrați în cele menționate mai sus, se va urma procedura de urbanizare conform legii.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCACALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a. certificatul de urbanism;
- b. dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c. documentația tehnică - D.T., după caz:
 - o D.T.A.C.
 - o D.T.A.D.

- o D.T.O.E.
- d. avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - o alimentare cu apă:
 - o gaze naturale:
 - o canalizare:
 - o telefonizare:
 - o alimentare cu energie electrică:
 - o salubritate:
 - o alimentare cu energie termică:
 - o transport urban:

Avize și acorduri privind:

- o securitatea la incendiu:
- o protecția civilă:
- o sănătatea populației:

Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
Studii de specialitate:

- e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f. dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

TERMENUL DE VALABILITATE:

12 luni de la data emiterii.

PRIMAR:EMIL BOC ARHITECT ȘEF:Daniel Pop SECRETAR:Aurora Rosca

DATA CREARE:11.12.2017 DATA EXPIRARE:11.12.2018

TAXA:8 lei CHITANȚA:1722060 DIN DATA30.10.2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 251870 Cluj-Napoca

Nr. cerere	171849
Ziua	20
Luna	09
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Fanat la Rudari

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	251870	664	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76640 / 03/08/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2540, din 13/12/2007 emis de notar Muresan Elena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BURCHIU ION DANIEL, si sotia 2) BURCHIU CRISTINA EMANUELA, bun comun OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 251189/Cluj-Napoca, inscrisa prin inchierea nr. 103565 din 14-DEC-07;	A1
28409 / 25/02/2015		
Act Administrativ nr. 973, din 08/09/2014 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA;		
B3	se notează autorizația de construire pentru continuare lucrări fără soluție constructiva la AC 1383/13.10.2009- Casă de Vacanță S+P+E, împrejmuire	A1
69095 / 07/05/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA NR 1422, din 06/05/2015 emis de POP SMARANDA RAMONA;		
B4	Se notează interdicția de înstrăinare, grevare, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare și amenajare 1) VOLKSBANK ROMANIA S.A., CIF:12564356	A1
179434 / 28/10/2015		
Act Notarial nr. 4099, din 27/10/2015 emis de Muresan Lucian Ovidiu (act administrativ nr. 909010/14-10-2015 emis de VOLKSBANK ROMANIA S.A.);		
B5	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare 1) BANCA TRANSILVANIA SA- SUCURSALA MARASTI, CIF:19062004	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
69095 / 07/05/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA NR 1422, din 06/05/2015 emis de POP SMARANDA RAMONA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:22400 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) VOLKSBANK ROMANIA S.A., CIF:12564356	A1
179434 / 28/10/2015		
Act Notarial nr. 4099, din 27/10/2015 emis de Muresan Lucian Ovidiu (act administrativ nr. 909010/14-10-2015 emis de VOLKSBANK ROMANIA S.A.);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:238900 LE și celelalte costuri aferente creditului	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

38

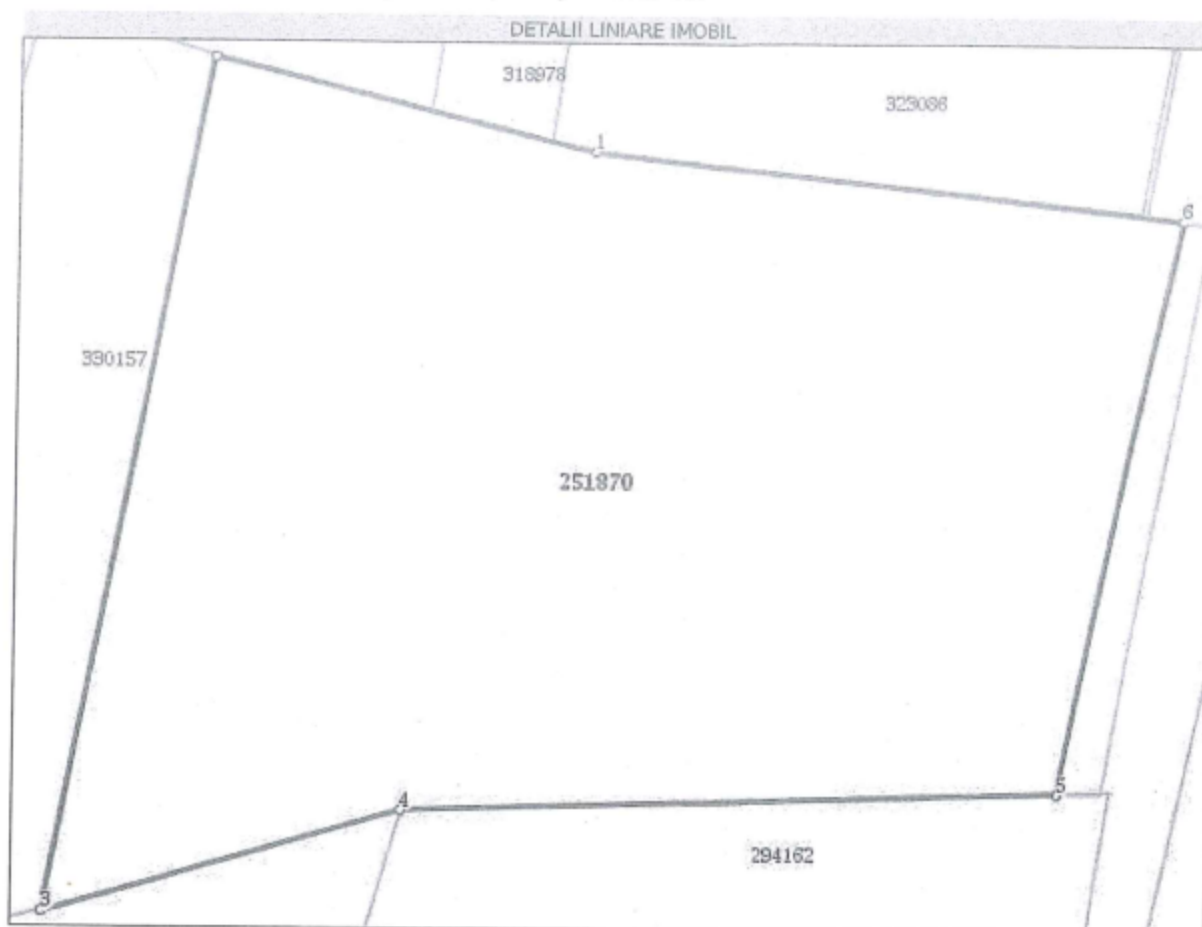
Înscrieri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) BANCA TRANSILVANIA SA- SUCURSALA MARASTI, CIF:19062004	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
251870	664	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	664	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.549
2	3	27.151
3	4	11.789
4	5	21.138
5	6	18.264
6	1	18.997

** 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,

20/09/2018, 19:44

211

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 294162 Cluj-Napoca

Nr. cerere	171850
Ziua	20
Luna	09
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:171732
Nr. cadastral vechi:13328

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	294162	455	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95663 / 27/11/2007		
Act nr. 2418, din 26/11/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SC SM CARGO TRANS SRL, CIF:14689372	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 171732)	

C. Partea III. SARCINI .

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

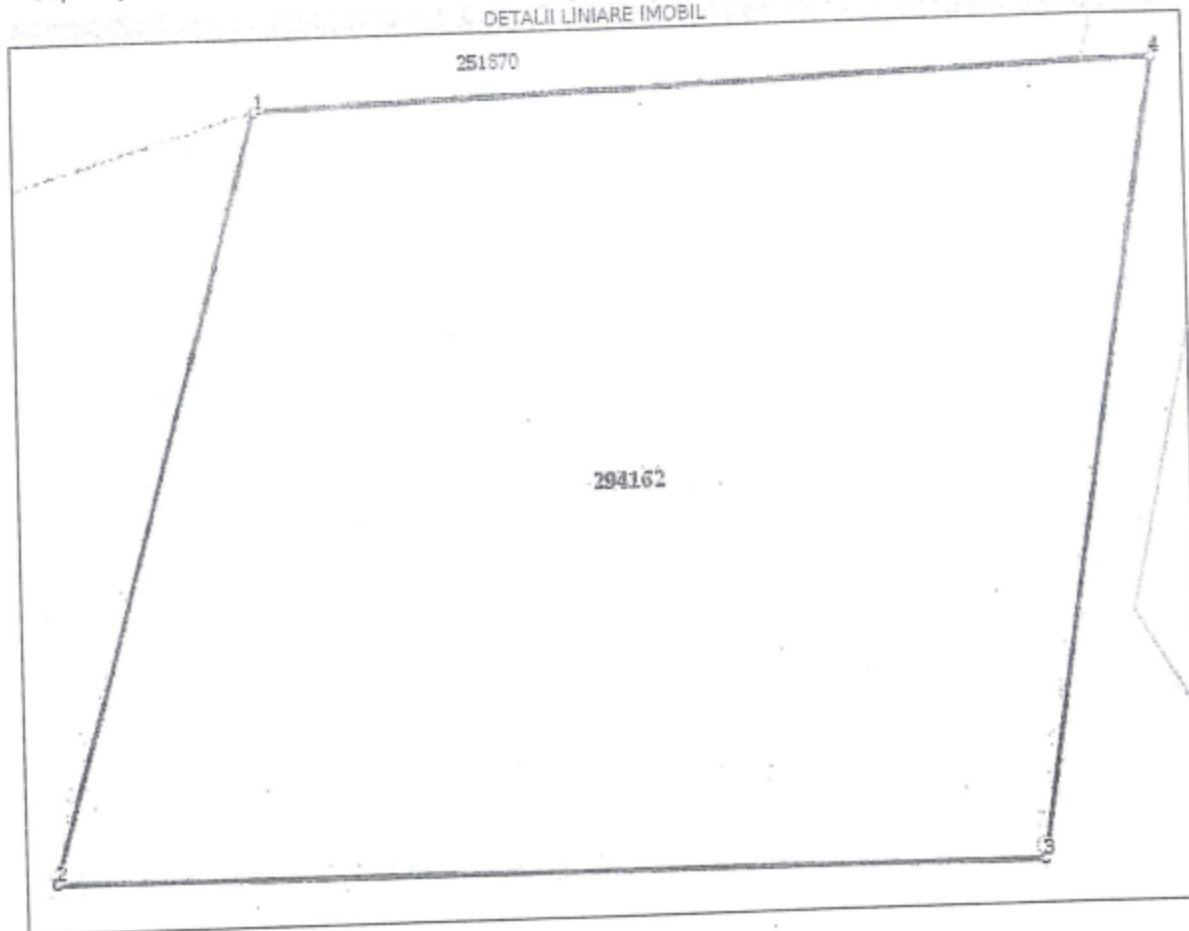
42

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
294162	455	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	455	-	-	-	fânaț

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.399
2	3	25.11
3	4	19.689
4	1	22.887

** 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.

43

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

20/09/2018, 19:44

44

968	ILEA MIHAI FLORIN	LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+E, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE	Judetul Cluj, Romulus Vuia, nr. 152
969	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	MODERNIZARE STRADA POVARNISULUI ETAPA I - MODERNIZARE SISTEM RUTIER PE ACTUALUL AMPLASAMENT AL DRUMULUI	Judetul Cluj, Povarnisulul
970	MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	MODERNIZAREA ALEII PEANA SI A ALEILOR ADIACENTE ACESTEIA.	Judetul Cluj, PEANA
971	NEAGU CORNEL si sotia NEAGU LAURIANA NORUTA	CAS? UNIFAMILIAL? CU REGIM DE IN?L?IME P+M, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE	Judetul Cluj, Leonardo da Vinci, nr. 5
972	MUNICIPIUL CLUJ-N	AMENAJARE TERASA SEZONIERA IN SISTEM PROVIZORIU SI DEMONTABIL DURATA DE EXISTENTA: PANA :A 31.10.2014 INVESTITOR: SC RETRODOR SRL	Judetul Cluj, Strada Fulicea Virgil, sculptor, nr. 2
973	BURCHIU ION DANIEL si sotia CRISTINA EMANUELA	CONTINUARE LUCRARI FARA MODIFICARE SOLUTIE CONSTRUCTIVA LA AC 1383/13.10.2009-CASA DE VACANTA S+P+E, IMPREJMUIRE Continuare lucrari: finisaje exterioare, finisaje interioare, instalati, amenajari exterioare.	Judetul Cluj, Prolungirea str. Campului-colonia Faget
974	SFARLEA LIANA	CASA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE	Judetul Cluj, Stefan Ruha, nr. 20
975	DGASPC CLUJ	CONSTRUIRE CENTRU SPECIALIZAT PENTRU COPII CU DIZABILITATI	Judetul Cluj, Strada Grigorescu Eremia, general, nr. 37-39

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2018:019.001324

Dosar nr. 172/117/2018

Cod operator de date cu caracter personal 3184

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ

SECȚIA MIXTĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

SENTINȚA CIVILA Nr. 1324/2018

Ședința publică de la 04 Mai 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE Anca-Maria Groza

Grefier Ioana-Marilena Popa

Pe rol fiind judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamantul AVRAM CORNEL ȘTEFAN în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru reclamant avocat Ciocian Ioana Crina și reprezentantul pârâtelor consilier juridic Ticală Georgiana.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier .

Tribunalul, verificându-și din oficiu competența, în temeiul art. 131 N.C.P.C., constată că este competentă general, material și teritorial să judece prezenta cauză, prin raportare la prevederile art. 95 pct. 2 NCPC coroborat cu art. 34 alin. (2) din O.U.G. nr. 2/2001.

Tribunalul, în baza art. 258 N.C.P.C. coroborat cu art. 255 N.C.P.C. încuviințează în probatoriu înscrisurile depuse la dosar

Nemaifiind alte cereri de formulat, declară închisă cercetarea procesului, în baza art. 392 Cod procedură civilă deschide dezbaterile și acordă cuvântul pe cerere.

Reprezentanta reclamantului solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată cu cheltuieli de judecată.

Reprezentanta pârâtelor solicită respingerea acțiunii conform întâmpinării pe care o susține.

Tribunalul temeiul art. 394 alin. (1) N.C.P.C., **declară închise dezbaterile** și reține cauza spre soluționare pe baza probelor aflate la dosar.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată la data de 12.01.2018, reclamantul AVRAM CORNEL ȘTEFAN în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a solicit obligarea paratului de rând 1 sa procedeze la întocmirea într-un termen rezonabil (stabilit de instanța) a documentației modificatoare PUG pentru imobilul proprietatea acestuia și obligarea paratului de rând 2 la emiterea Hotărârii de Consiliu care sa cuprindă implementarea, in CAREUL 35 al PUG al municipiului Cluj-Napoca pentru imobilul său, respectiv modificarea UTR din VP în ULID, conform cu cele stabilite în cadrul ședinței Consiliului local din data de 21 mai 2015.

În motive, a arătat că în data de 31.03.2015 a inițiat o procedura administrativa prealabila fata de parați, procedura prin care le-a solicitat revizuirea documentației PUG in ceea ce privește încadrarea într-un UTR eronat.

Ca urmare a acestei proceduri, parații i-au transmis la data de 03.05.2015 adresa primita de la Direcția Urbanism, sub nr. 125.215, 125.220, 125.223 si 125.231 - cuprinzând răspunsul paraților la aceasta procedura prealabila.

Conform acestei adrese a fost informat despre faptul ca plângerea administrativa prealabila înregistrata sub numerele 125.215, 125.220.125.223 si 125.231 a fost admisa, disponandu-se modificarea UTR din VP in ULIP - pentru terenul care îi aparține.

Raportat la aceste aspecte, a arătat că, deși imobilul nu a fost niciodată încadrat în zona de pădure (cum greșit au încadrat parații in PUG o parte din imobil), a acceptat inclusiv solicitarea acestora - cuprinsa in adresa mai sus arătata - de a lasă parțial o zona din proprietatea încadrata astfel greșit - achiesand inclusiv acestei erori, cu scopul de a face terenul utilizabil si a-i debloca situația.

In plus, conform solicitărilor paraților, a întocmit inclusiv documentația de dezmembrare a unei parti din imobil în vederea cedării către aceștia, documentație de asemenea trimisa lor, pentru a putea fi inclusa in modificările PUG, pentru imobilul deținut. Cu toate aceste compromisuri si costuri efectuate de la momentul la care parații si-au constatat eroarea implementa in PUG si pana in prezent, nu au efectuat nici un singur demers de a modifica UTR-ul imobilului - pentru a i se permite exploatarea a cat i-au mai lăsat la dispoziție.

A arătat că prin aceasta lipsa de acțiune a paraților este în continuare împiedicat complet în a-și utiliza terenul in vreo forma, având in vedere lipsa de acțiune a paraților, ulterior constatării propriilor greșeli.

La data de 06.10.2017 a înregistrat către parați o noua plângere prealabila in temeiul Legii 554/2004, prin care le-a solicitat implementarea in noul PUG a modificărilor propriilor greșeli, astfel cum acestea rezulta din adresa de răspuns la prima plângere prealabila.

Acestei de-a doua plângeri parații nu au mai răspuns sub nici un fel, nici pana la aceasta data.

Parații, prin activitatea de reglementare PUG, au greșit inițial in anul 2014, indisponibilizandu-i terenul in zona verde pentru ca ulterior recunoașterii propriei erori sa nu mai întreprindă niciun demers de a remedia aceasta greșeala. Toate acestea in sa au dus la blocarea oricărei exploatări a terenului incepand cu anul 2014 pana in prezent.

Conform Legii 350/2001, in activitatea de reglementare a PUG, in cazul in care survin modificări, parații aveau obligația sa implementeze aceste modificări/corecturi in PUG, nicidecum doar sa le constate, pentru ca ulterior sa nu mai întreprinda nici un demers de îndreptare a propriilor erori de reglementare.

Conform textului de lege reprodus mai sus, parații, ca instituții, atât prin compartimentele de resort cat si in cadrul ședinței de consiliu, aveau obligația de a pune in aplicare prevederile documentațiilor de urbanism, in speța PUG - astfel cum au înțeles sa ii modifice in situația subsemnatului, prin adresa menționata.

A menționat că situația sa a fost modificata ca urmare a admitterii plângerii înregistrate referitor la greșita încadrare in UTR VP a terenului, aceasta încadrare trebuind schimbata si implementata in PUG - conform atribuțiilor care revin paraților din textul de lege mai sus arătat. Or, pana la acest moment, modificarea erorii din PUG nu a avut loc, iar de aproape trei ani nu a putut folosi terenul, conform destinației pe care o are.

In plus, a solicitat paraților sa aibă in vedere faptul ca a înregistrat anterior primei plângeri, o notificare prin intermediul executorului judecătoresc, înregistrata sub nr. 110 in ca din data de 10.12.2014, prin care le aducea inițial la cunoștința faptul ca schimbarea UTR-ului in VP a terenului este un abuz din partea lor. Aceasta notificare a fost transmisa paraților înainte de adoptarea PUG. Atitudinea paraților a fost in sa de abuz in permanenta neluând în considerare nici o critica pentru ca ulterior, admitând plângerea nu o pun in aplicare la acest moment.

Separat de responsabilitatea elaboratorilor PUG in corectitudinea si legalitatea reglementarilor UTR pe care înțeleg sa le facă, art. 2 al HCL 493/2014 prevede responsabilitatea Proiectantului PUG municipiu Cluj-Napoca pentru "calitatea serviciilor prestate", stabilindu-se de asemenea obligația acestuia de a oferi consultanta pentru remediarea situațiilor create prin noua reglementare.

Beneficiarul PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca este Municipiul Cluj-Napoca ai cărui reprezentanți sunt parații, motiv pentru care întreaga responsabilitate a conformității și corectitudinii noilor reglementări cade strict în sarcina acestora, aceștia trebuind, dacă ar fi respectat legea, să procedeze inclusiv la corectarea propriilor lor greșeli, nefiind suficientă doar constatarea acestora. Acest aspect cu atât mai mult cu cât aceștia au fost semnalati anterior despre modul în care îi sunt încălcate drepturile, situație pe care, conform legii, aveau obligația să o împiedice a se perpetua și să o remedieze, în primul rând ca garanți ai drepturilor cetățenilor pe care îi reprezintă și în al doilea rând având în vedere răspunderea care le revine ca Beneficiari al noului PUG al municipiului.

Reponsabilitatea însușirii PUG revine Municipiului Cluj-Napoca și Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca, care dispun de compartimente de specialitate, cu personal specializat pe probleme de urbanism, personal cărui îi revine inclusiv obligația de a promova către Consiliul local, spre aprobare, modificările erorilor inițiale cuprinse în PUG — elemente care nu s-au intamplat însă.

Totodată, a învederat un aspect raportat la modul defectuos în care a fost abordată în permanentă situația imobilului, pe parcursul anilor, de către parați. Deși în anul 2007 imobilul era localizat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, ulterior acestui moment parații nu au mai avut cunoștința dacă imobilul este situat în intravilanul sau extravilanul propriului municipiu. În urma unor demersuri efectuate de reclamant, pe cheltuiala sa, care au durat o lungă perioadă de timp, abia în anul 2014 parații au emis o adresa care confirmă poziționarea intravilan. În acest context, în toată această perioadă anterioară noului PUG, datorită exclusiv culpei paraților, nu a putut întocmi documentații tehnice pentru elaborare PUZ sau PUD, contrar posibilității pe care vecinii de parcelă au avut-o, acesta fiind motivul pentru care începând cu anul 2007 nu a putut să elaboreze proiecte pentru terenul deținut.

Întreaga activitate a paraților, astfel cum a reieșit din actele pe care le-au emis ca instituții publice, au ca finalitate încălcarea legislației privind dreptul la proprietate al persoanelor fizice și a legislației privind urbanismul, zone considerate construibile fiind trecute în mod abuziv în zona verde -păduri, contrar oricărei realități de la fața locului, pentru ca ulterior constatării propriilor greșeli să nu se dispună de îndată îndreptarea acestora.

În contextul celor mai sus arătate și întemeiate în drept, a solicitat paraților să abordeze situația creată dintr-un punct de vedere constructiv și responsabil raportat la drepturile cetățenilor și să procedeze în consecință, conform actelor pe care le-au eliberat deja, respectiv să dispună modificarea PUG conform celor decise în cadrul ședinței Consiliului local din data de 21 mai 2015 - elemente la care nu au răspuns.

Prin întâmpinarea formulată la data de 05.03.2018, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, au solicitat respingerea acțiunii ca nefondată.

În motive, au arătat că prin plângerea prealabilă formulată de reclamantul Avram Cornel Ștefan, înregistrată sub nr. 125215, 125220, 125223 și 125231 din 31.03.2015, acesta a solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului (situat în zona Făget -prelungire str. Câmpului) înscris în CF nr. 297441. În prezent, terenul este încadrat în UTR VP (zonă verde - păduri în intravilan) și a solicitat să fie încadrat în UTR Ulid (urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă).

În ședința din 21 mai 2015, în urma discuțiilor care au avut loc, plângerea prealabilă a fost admisă parțial în sensul de a fi respectate următoarele condiții solicitate de Comisia III a consiliului local: „se va modifica U.T.R. propus din P.U.G., din VP în Ulid, parțial, pentru zona care nu este efectiv împădurită și se vor întocmi operațiunile cadastrale de dezmembrare și cedare, cu titlu gratuit, domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, a suprafeței de teren necesare pentru realizarea servituții de utilitate publică, prinsă în P.U.G.; aceste condiții vor trebui realizate până la propunerea proiectului de hotărâre privind solicitarea beneficiarului”.

Până la întocmirea și prezentarea documentației cadastrale de dezmembrare solicitate de consiliu, alte hotărâri prin care s-a modificat parțial documentația PUG, pentru situații

similare, au fost atacate în instanță de Prefectul județului Cluj iar ulterior, prin sentințe și decizii au fost anulate, motivându-se anularea prin faptul că am aprobat revocarea parțială a documentației fără a obține în prealabil avizul arhitectului-șef al județului. În această situație consideră că modificarea parțială a PUG nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate.

A considerat rezonabilă solicitarea de a întocmi o documentație modificatoare PUG într-un termen rezonabil. Însă, termenul în care poate fi întocmit și aprobat un PUG nu depinde numai de primărie. De exemplu, actualul PUG, pentru care contractul de proiectare a fost semnat în iunie 2009 a fost aprobat în decembrie 2014 (obținerea celor 29 de avize necesare a durat mai mult 'de 3 ani). Problema termenului foarte lung necesar pentru întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de actualizare PUG este o problemă generală pentru toate marile orașe din țară. La București contractul de proiectare pentru revizuirea PUG a fost semnat în 2013 dar documentația este departe de a fi finalizată.

Propunerea de actualizare/revizuire a PUG este justificată de necesitatea corelării cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice zonale aprobate după decembrie 2014.

De asemenea, în perioada implementării PUG și RLU aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în practica administrativă au fost constatate unele deficiențe ale documentației PUG 2014 și au fost înregistrate numeroase plângeri prelabile, dintre care multe au fost admise de consiliul local.

În final, a arătat că actualul PUG al municipiului Cluj-Napoca are termen de valabilitate de 10 ani de la aprobare - până în decembrie 2024. În prezent, prin Hotărârea nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca. În condițiile în care nu au încă semnat contractul de proiectare, estimează că documentația PUG poate fi întocmită, avizată și aprobată într-un termen de minim de trei ani.

Analizând actele dosarului, instanța reține următoarele :

Prin plângerea prelabilă formulată de reclamantul Avram Cornel Ștefan, înregistrată sub nr. 125215, 125220, 125223 și 125231 din 31.03.2015, a solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului său situat în zona Făget - prelungire str. Câmpului înscris în CF nr. 297441. În prezent, terenul este încadrat în UTR VP (zonă verde - păduri în intravilan) și a solicitat să fie încadrat în UTR Ulid (urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă).(f 42)

În ședința din 21 mai 2015, în urma discuțiilor care au avut loc, *plângerea prelabilă a fost admisă parțial* în sensul de a fi respectate următoarele condiții solicitate de Comisia III a consiliului local: „*se va modifica U.T.R. propus din P.U.G., din VP în Ulid, parțial, pentru zona care nu este efectiv împădurită și se vor întocmi operațiunile cadastrale de dezmembrare și cedare, cu titlu gratuit, domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, a suprafeței de teren necesare pentru realizarea servituții de utilitate publică, prinsă în P.U.G.; aceste condiții vor trebui realizate până la propunerea proiectului de hotărâre privind solicitarea beneficiarului*”.(f 40-41)

Reclamantul a acceptat condițiile impuse de pârâtă în ședința din 21 mai 2015 , întocmind inclusiv documentația de dezmembrare a unei părți din imobil în vederea cedării către aceștia, documentație de asemenea trimisa pârâtei, pentru a putea fi inclusă în modificările PUG pentru imobilul deținut. Cu toate aceste compromisuri și costuri efectuate de la momentul la care parații și-au constatat eroarea implementa în PUG și până în prezent, aceștia nu au efectuat niciun singur demers de a modifica UTR -ul imobilului - pentru a i se permite exploatarea terenului cât i-a mai fost lăsat la dispoziție.

La data de 06.10.2017 reclamantul a înregistrat către parați o noua plângere prealabilă în temeiul Legii 554/2004, prin care le-a solicitat implementarea în noul PUG a modificărilor propriilor greșeli, astfel cum acestea rezulta din adresa de răspuns la prima plângere prealabilă.

Acestei de-a doua plângeri parații nu au mai răspuns sub nici un fel, nici până la data introducerii acțiunii.

Așa cum reiese din întâmpinarea pârâților, aceștia au considerat rezonabilă solicitarea reclamantului de a întocmi o documentație modificatoare PUG într-un termen rezonabil, singurul argument invocat fiind că termenul în care poate fi întocmit și aprobat un PUG nu depinde numai de primărie.

Data fiind achiesarea pârâților la solicitarea reclamantului, instanța nu va mai insista asupra fondului problemei, practic pârâții fiind obligați să-și ducă la îndeplinire cele asumate în ședința de consiliu local din 21 mai 2015.

În aceste condiții, instanța apreciază că solicitarea reclamantului trebuie admisă deoarece o atare procedură de încadrare arbitrară și neconformă cu situația de fapt și de drept a imobilului reclamantului îi încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, ca drept fundamental ce este reglementat și garantat de art. 44 Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Or, dreptul de proprietate implică cele trei atribute esențiale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste trei elemente permit titularului dreptului să dispună după bunul său plac de imobilul pe care îl deține, fără nici un fel de condiționare. Nemodificarea UTR pentru imobilul reclamantilor blochează acest drept esențial și fundamental, cu atât mai mult cu cât duce la încălcarea dreptului lui de proprietate prin interzicerea exploatării acestuia sub orice formă.

Astfel, potrivit art. 44 din Constituția României dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreapta și prealabilă despăgubire. Sunt interzise nationalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de alta natura discriminatorie a titularilor. Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității. Dreptul de proprietate obliga la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Din acest text de lege rezultă în mod neechivoc că dreptul de proprietate este un drept fundamental al cetățenilor garantat și ocrotit de lege în mod egal indiferent de titularul său.

Pornind de la aceste premise rezultă că în speță, cu privire la terenul reclamantului s-a instituit o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal și contrară art. 44 din Constituție.

În consecință în mod categoric modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Problema care rămâne în discuție este termenul în care pârâții trebuie să procedeze la întocmirea documentației modificatoare a PUG pentru imobilul reclamantului.

Din interpretarea coroborată a tuturor dispozițiilor Legii 554/2004 rezultă în mod neechivoc că un act administrativ fie că este cu caracter normativ, fie este cu caracter individual poate fi atacat doar pentru motive de nelegalitate nu și pentru motive de oportunitate. Într-adevăr, oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței de contencios administrativ.

În concret, în speță, dreptul pârâților de a întocmi, aviza și aproba documentația PUG revizuită ține de dreptul de apreciere al acestora și de oportunitatea actului administrativ

neputând fi cenzurată de instanța de contencios administrativ, iar pe de altă parte, așa cum reiese din poziția procesuală a părților, în prezent, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca. Însă tot aceștia arată că în condițiile în care nu au încă semnat contractul de proiectare, se estimează că documentația PUG poate fi întocmită, avizată și aprobată într-un termen de minim de trei ani.

Prin urmare, instanța de judecată nu poate fixa ea însăși un termen prin care să pârâta să fie obligată să întocmească documentația modificatoare PUG pentru imobilul reclamantului deoarece aceste aspecte, așa cum s-a subliniat mai sus, țin de oportunitatea emiterii unui act administrativ, ori acest aspect nu poate fi cenzurat de instanță.

În raport de toate argumentele sus menționate, în temeiul art. 8-18 din Legea 554/2004 va admite în parte acțiunea și va obliga paratul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unui HCL care să cuprindă implementarea, în Careul 35 al PUG al mun. Cluj-Napoca, pentru imobilul reclamantului, respectiv modificarea UTR din VP în ULID, conform cu cele stabilite în cadrul ședinței Consiliului Local din 21 mai 2015.

Va respinge cererea de a obliga paratul Municipiul Cluj-Napoca de a întocmi într-un termen rezonabil a documentația modificatoare PUG pentru imobilul reclamantului. Cheltuielile de judecată vor fi solicitate pe cale separată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul AVRAM CORNEL STEFAN, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Artelor nr. 42, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Obliga paratul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la emiterea unui HCL care să cuprindă implementarea, în Careul 35 al PUG al mun. Cluj-Napoca pentru imobilul reclamantului, respectiv modificarea UTR din VP în ULID, conform cu cele stabilite în cadrul ședinței Consiliului Local din 21 mai 2015.

Respinge cererea de a obliga paratul Municipiul Cluj-Napoca de a întocmi într-un termen rezonabil documentația modificatoare PUG pentru imobilul reclamantului.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 04.05.2018.

**Președinte,
Anca-Maria Groza**

**Grefier,
Ioana-Marilena Popa**

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2018:050.004291

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679

Dosar nr. 172/117/2018

DECIZIA CIVILĂ NR. 4291/2018
Ședința publică de la 08 Noiembrie 2018
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Anca-Mihaela Ion
Judecător Liviu Ungur
Judecător Alexandrina Amalia Marin
Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1324 din data de 04.05.2018 pronunțată în dosarul nr. 172/117/2018 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu reclamantul AVRAM CORNEL STEFAN având ca obiect obligare emitere act administrativ.

Având în vedere că la data prezentului termen d-nul judecător Radu-Rareș Dușa lipsește din instanță, pentru soluționarea cauzelor repartizate completului de judecată 3R, din a cărei compunere face parte, la acest termen de judecată, întregirea completului s-a făcut prin participarea doamnei judecător Prelipceanu Iarina-Ioana, conform procesului-verbal din data de 05 Noiembrie 2018, atașat la dosar. Având în vedere că a fost încuviințată cererea de abținere formulată de doamna judecător Prelipceanu Iarina-Ioana, completul de recurs a fost compus pentru această cauză din doamna judecător Anca-Mihaela Ion, domnul judecător Liviu Ungur și doamna judecător Alexandrina Amalia Marin.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru recurenții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, reprezentant convențional, consilier juridic Mudura Dragoș, cu delegație la dosar și pentru intimatul AVRAM CORNEL STEFAN, reprezentant convențional, avocat Ciocian Ioana Crina.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. A fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 100 lei. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri.

La data de 27 septembrie 2018 a fost depusă întâmpinare.

Curtea pune în discuție competența materială, generală și teritorială a acestei instanțe în soluționarea pricinii. Având cuvântul reprezentanții părților litigante apreciază că instanța este competentă să soluționeze cauza.

Curtea, din oficiu, în temeiul art. 131 Cod pr. civ., raportat la dispozițiile art. 96 al. 1 pct. 3 Cod pr. civ și ale art. 10 din Legea nr. 554/2004, constată că este competentă general, material și teritorial să soluționeze pricina.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în temeiul art. 244 C. pr. Civ. instanța declară închisă cercetarea judecătorească iar în condițiile art. 392 C. pr. Civ. deschide dezbaterile judiciare și acordă cuvântul părților prezente.

Având cuvântul reprezentantul recurenților solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, casarea hotărârii atacate și pe cale de consecință solicită respingerea acțiunii formulate.

Solicită a se avea în vedere particularitatea acestei spețe, respectiv faptul că plângerea prealabilă formulată de către reclamant și a fost admisă, pretențiile lor fiind recunoscute însă executarea efectivă a pretențiilor nu depinde doar de voința părților pe care le reprezintă. S-au făcut toate demersurile efectuării modificărilor solicitate care țin de actualizarea planului urbanistic general. Această actualizare implică efectuarea tuturor procedurilor și a tuturor avizelor similar

52

adoptării PUG-ului. Actualizarea implică o perioadă de aproximativ 3 ani. A se solicita obligarea instituțiilor pe care le reprezintă la emiterea unei hotărâri pentru modificarea încadrării pentru UTR-urile respective este neîntemeiată. Arată că o atare hotărâre nu poate fi adoptată în lipsa avizelor deoarece ar fi lovită de nulitate absolută. De asemenea, precizează că este bine cunoscută practica instanțelor de judecată iar o asemenea hotărâre nu ar putea fi pusă în executare deoarece dacă s-ar adopta hotărârea de Consiliu Local aceasta ar fi atacată de Prefect. Pe de altă parte dacă s-ar da câștig de cauză reclamantului acesta ar apela la un executor judecătoresc pentru a începe procedura de executare silită pentru schimbarea încadrării. În acest sens, la finalul memoriului de recurs s-a arătat ce implică o astfel de procedură.

Pentru considerentele arătate solicită admiterea recursului și casarea hotărârii atacate.

Având cuvântul reprezentanta intimatului AVRAM CORNEL STEFAN solicită respingerea recursului și menținerea sentinței civile ca temeinică și legală. Arată că în momentul în care s-a admis o plângere prealabilă în temeiul legii Contenciosului Administrativ această soluție trebuia implementată într-o anumită procedură. Consideră că eliberarea hotărârii pentru ca mai apoi aceasta să fie implementată într-un PUG reprezintă două proceduri distincte. Susține că nu sunt necesare avizele la care reprezentantul părții adverse face referire. Precizează că recurenții nefinalizând procedura inițială de modificare a aceluși UTR, admit plângerea și impun reclamantului să facă dezmembrări să doneze teren în favoarea municipalității fără a mai finaliza procedura prin propunerea de modificare a UTR. Arată că există riscul ca la momentul la care se adoptă noul PUG să fie preluate din vechiul PUG reglementarea greșită pe care reclamantul a atacat-o atât pe cale administrativă cât și în instanță. Menționează că admiterea plângerilor prelabile trebuie să conțină un act care să poată fi implementat ulterior în PUG. Aspectul indicat de reprezentantul recurenților, în sensul că Prefectul a atacat toate hotărârile de consiliu este fals. Susține că Prefectul a atacat anumite hotărâri pe care le-a apreciat nelegale însă, există și multe HCL-uri prin care au fost admise plângerile prelabile care nu au fost atacate de către Prefect.

Susține că implementarea modificărilor nu poate fi făcută decât printr-un act al autorității publice, respectiv eliberarea acestei hotărâri de Consiliu.

Opinează că niciunul dintre motivele invocate în cererea de recurs nu vizează procedura de elaborare a acestor Hotărâri de Consiliu ci s-au formulat critici cu privire la faptul că o instanță nu s-ar putea substitui unei autorități publice locale în vederea modificării unor UTR-uri însă nu acesta este obiectul dosarului. Din punctul său de vedere pentru a exista o finalitate a acestor demersuri, în ipoteza unui nou PUG, admiterea plângerii prelabile trebuie inserată într-o hotărârea a Consiliului Local care ulterior să fie preluată de noul PUG.

În replică, reprezentantul recurenților precizează că a explicat anterior de ce nu poate fi emisă o astfel de hotărâre de consiliu local. Mai mult, punerea în executare în lipsa verificării unui termen prefix astfel cum s-a solicitat prin cererea de chemare în judecată face ca hotărârea să fie executorie de îndată. Reclamantul nu va aștepta trecerea intervalului de timp până la implementarea unui nou PUG ci se va adresa executorului judecătoresc pentru a începe executarea. Susține că nu trebuie așteptată implementarea unui nou PUG deoarece au început deja demersurile în vederea modificării Planului Urbanistic General prin care să se aibă în vedere tocmai admiterea acestor plângeri prelabile. Susține că în raport de această modificare vor fi avute în vedere plângerile admise și hotărârile judecătorești pronunțate până la data respectivă. Susține că nu este necesară pronunțarea unei hotărâri judecătorești pentru a se adopta o nouă Hotărâre de Consiliu Local în condiții de nelegalitate pentru ca reclamantii să își poată finaliza demersul. Din această perspectivă, opinează reprezentantul recurenților, acțiunea este lipsită de interes.

Curtea, în temeiul art. 394 C. proc. Civ. având în vedere actele existente la dosar și poziția procesuală susținută de reprezentanții părților litigante, declară închise dezbaterile judiciare și reține cauza în pronunțare.

CURTEA :

Prin sentința civilă nr. 1.324 din 04.05.2018 pronunțată în dosarul nr. 172/117/2018 al Tribunalului Cluj, s-a admis în parte acțiunea formulată de reclamantul AVRAM CORNEL STEFAN, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, iar paratul CONSILIUL LOCAL AL

MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a fost obligat la emiterea unui HCL care să cuprindă implementarea, în Careul 35 al PUG al mun. Cluj-Napoca pentru imobilul reclamantului, respectiv modificarea UTR din VP în ULID, conform cu cele stabilite în cadrul ședinței Consiliului Local din 21 mai 2015.

S-a respins cererea de a obliga paratul Municipiul Cluj-Napoca de a întocmi într-un termen rezonabil documentația modificatoare PUG pentru imobilul reclamantului.

Împotriva acestei sentințe, pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA au declarat recurs, solicitând instanței casarea hotărârii atacate și în rejudecare, respingerea acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată.

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., recurenții au criticat hotărârea instanței de fond pentru faptul că a fost pronunțată cu încălcarea și aplicarea greșită a normelor de drept material, respectiv ale art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5 și 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și art. 44 din Constituție din interpretarea cărora rezulta ca planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Singura, autoritatea administrativă, poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietății) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

În nicio circumstanță instanța de judecată nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui PUG aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității, care nu poate fi cenzurată de către instanța de contencios administrativ deoarece reprezintă o chestiune de oportunitate.

În cazul în care instanța de judecată ar da curs cererilor de schimbare a categoriei de folosință a unor terenuri precum cel în cauză, în funcție de interesul particular al fiecărui reclamant, s-ar înlătura strategia de dezvoltare a autorității locale, viziunea globală și prospectiva care trebuie să caracterizeze activitatea de amenajare a teritoriului, iar zonele cu destinația de spațiu verde ar fi diminuate, deși legea protejează în egală măsură și dreptul locuitorilor la spațiu verde.

Contrar celor reținute în considerentele hotărârii de către prima instanță, în prezenta speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se pune problema restrângerii exercițiului acestuia. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu buna credință și în acord cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, în speța Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative în domeniu care urmăresc tocmai obținerea unui echilibru rezonabil între interesele particulare ale titularilor dreptului de proprietate și interesul public, ce constă inclusiv în asigurarea, consolidarea și dezvoltarea infrastructurii urbane la cerințele traficului, situație ce se regăsește în aceasta cauză,

De asemenea, potrivit art. 46 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUG reprezintă principalul instrument de planificare operațională, cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, PUG-ul cuprinzând reglementări pe termen scurt, mediu și lung. Din cuprinsul dispozițiilor art. 46 Legea nr. 350/2001 rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona, dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Astfel, PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG, care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade. În cadrul memoriului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de

vedere spațial a municipiului Cluj-Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele nou constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător.

Pentru atingerea scopului menționat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de urbanism aferent oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare.

În acord cu prevederile Legii nr., 350/2001, documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană, PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014.

Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri). Rezultă, în raport de reglementarea legală anterior menționată, că PUG și Regulamentul aferent nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentația de urbanism. Aceasta întrucât PUG reprezintă o viziune urbanistică, ce transpune la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Așadar, un plan urbanistic aprobat printr-o hotărâre de Consiliu Local nu poate în nici o situație afecta un drept de proprietate.

Nivelul de analiză și de expertiză în materie de urbanism nu poate ține de competența puterii judecătorești, întrucât la elaborarea acestuia au participat persoane/comisii cu expertiza în acest domeniu specific.

Singură, autoritatea administrativă poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângerii asupra proprietăților) prin intermediul Planurilor Urbanistice de Detaliu.

În nici o circumstanță instanța judiciară nu poate cenzura, altfel decât depășindu-și competența și încălcând principiul separației puterilor în stat, rațiunile de oportunitate și urbanism - ordine publică și drept administrativ - ce stau la baza unui PUG legal adoptat.

În concluzia celor mai sus expuse, recurenții susțin faptul că instanța de judecată nu poate redesena sau invalida nici în tot, dar cu atât mai puțin „în parte” un PUG conform solicitării unei părți interesate care se considera nemulțumită și virtual afectată de propunerile urbanistice avansate de arhitecți și adoptate ca atare de autoritatea administrativă locală. În nici un caz nu se poate îmbrățișa această soluție, plecând de la considerente de ocrotire a proprietății private. Cenzura judiciară a legalității unui HCL de aprobare a PUG nu poate merge atât de departe încât să altereze substanța unui plan urbanistic.

O simplă analiză a dispozițiilor generale ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul e de natură a pune de îndată în contrast cadrul generalist, integrator, coeziv, și de perspectivă ce guvernează această specialitate, cu cadrul judiciar, subiectiv și atehnic.

În altă ordine de idei, părții au mai menționat că, prin Plângerea prealabilă formulată de reclamantul Avram Cornel Ștefan, înregistrată sub nr. 125215, 125220, 125223 și 125231 din 31.03.2015, acesta a solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului (situat în zona Făget - prelungire str. Câmpului) înscris în CF nr. 297441. În prezent terenul este încadrat în UTR VP (zonă verde - păduri în intravilan) și a solicitat să fie încadrat în UTR Ulid (urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate; pe teritorii fără infrastructură completă).

În ședința din 21 mai 2015, în urma discuțiilor care au avut loc, plângerea prealabilă a fost admisă parțial în sensul de a fi respectate următoarele condiții solicitate de Comisia III a consiliului local: „se va modifica U.T.R. propus din P.U.G., din VP în Ulid, parțial, pentru zona care nu este efectiv împădurită și se vor întocmi operațiunile cadastrale de dezmembrare și cedare, cu titlu gratuit, - domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, a suprafeței de teren necesare pentru

realizarea servituții de utilitate publică, prinsă în P.U.G.; aceste condiții vor trebui realizate până la propunerea proiectului de hotărâre privind solicitarea beneficiarului".

Până la întocmirea și prezentarea documentației cadastrale de dezmembrare solicitate de consiliu, alte hotărâri prin care s-a modificat parțial documentația PUG, pentru situații similare, au fost atacate în instanță de Prefectul județului Cluj iar ulterior, prin sentințe și decizii au fost anulate, motivându-se anularea prin faptul că am aprobat revocarea parțială a documentației fără a obține în prealabil avizul arhitectului-șef al județului. În această situație considerăm că modificarea parțială a PUG nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în Legea nr. 350/2001.

O eventuala modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice, prin actualizarea PUG în integralitate.

Din păcate termenul în care poate fi întocmit și aprobat un PUG nu depinde numai de primărie. De exemplu, actualul PUG, pentru care contractul de proiectare a fost semnat în iunie 2009 a fost aprobat în decembrie 2014 (obținerea celor 29 de avize necesare a durat mai mult de 3 ani). Problema termenului foarte lung necesar pentru întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de actualizare PUG este o problemă generală pentru toate marile orașe din țară. La București contractul de proiectare pentru revizuirea PUG a fost semnat în 2013 dar documentația este departe de a fi finalizată.

Invocând Ordinului nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 - 2000, emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajarea teritoriului, părâții susțin că potrivit acestui ordin, modificarea unui PUG aprobat (situație existentă în cauza dedusă judecării) se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la PUG inițial.

Un PUG este structurat în câteva categorii principale de probleme: studii de fundamentare, PUG propriu-zis incluzând regulament-de urbanism, PUG preliminar și documentații necesare obținerii avizelor/acordurilor (a se vedea Cap. 3-Tabel sintetic din Ghid, indicativ: GP038/99).

În continuarea motivării recursului, pentru a se înțelege amplitudinea procedurii, părâții au făcut referire la câteva dintre aceste etape obligatorii, pentru a evidenția faptul că metodologia de aprobare a PUG este una foarte laborioasă astfel încât este imposibil de elaborat și aprobat un nou PUG într-o perioadă scurtă de timp, fiind de notorietate acest aspect. Procedura de modificare a documentației PUG este una foarte complexă, nefiind o obligație „intuitu personae”, fiind implicați mai mulți factori decizionali pe parcursul derulării procedurii de actualizare PUG, în conformitate cu prevederile legale.

Astfel, prin Hotărârea nr. 144 din 28 februarie 2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin Hotărârea nr. 493 /2014, cu modificările și completările ulterioare. Prin adresa nr. 48811/5.04.2017 a solicitat avizul Ministerului Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene, pentru inițierea demersurilor de actualizare a PUG și am primit răspunsul formulat prin adresa nr. 249442/1 din 25.05.2017 și a întocmit Tema program pentru elaborarea documentației „Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” (nr. 398303 din 4.09.2017), prin care a arătat considerentele care impun actualizarea PUG, respectând Legea nr. 350/2001, art. 46, alin 1⁶ din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, art. 31, alin 1,2 și 5. Propunerea de actualizare/revizuire a PUG este justificată de necesitatea corelării cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice zonale aprobate după decembrie 2014. De asemenea, în perioada implementării PUG și RLU aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în practica administrativă au fost constatate unele deficiențe ale documentației PUG 2014 și au fost înregistrate numeroase plângeri prealabile, dintre care multe au fost admise de consiliul local.

În final, recurenții au mai arătat faptul că actualul PUG al municipiului Cluj-Napoca are termen de valabilitate de 10 ani de la aprobare - până în decembrie 2024. În prezent, prin Hotărârea nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, dar încă nu este semnat contractul de proiectare, iar documentația PUG poate fi întocmită, avizată și aprobată într-un termen de minim trei ani.

Totodată, recurenții au precizat că sunt întru-totul de acord să opereze modificarea pe care consiliul local a admis-o în 21 mai 2015 și cu care este de acord și reclamantul, dar aceasta modificare nu se poate realiza prin emiterea unei simple hotărâri de consiliu local, ci este necesară actualizarea PUG-ului în integralitate, cu respectarea tuturor procedurilor legale.

Reclamantul AVRAM CORNEL ȘTEFAN a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului formulat ca neîntemeiat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate (f.19).

Analizând recursul formulat, Curtea reține următoarele:

În memoriul de recurs formulat, recurenții au invocat motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă vizând pronunțarea hotărârii atacate cu aplicarea sau interpretarea greșită a normelor de drept material, principalele critice aduse de recurenți vizând împrejurările că eventuala modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate și că s-a realizat încălcarea de către instanța de fond a principiului separației puterilor în stat, ceea ce conduce la încadrarea recursului și în motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 4 din Codul de procedură civilă vizând depășirea de către instanță a atribuțiilor puterii judecătorești.

În ceea ce privește motivele de casare invocate, curtea reține că Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ și individual privind stabilirea regimului urbanistic al localităților în perimetrul cărora exercită aceste competențe, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată existentă în acel perimetru.

Maniera de exercitare concretă poate fi cenzurată de instanța de contencios administrativ exclusiv asupra legalității, iar în ceea ce privește problema cenzurării oportunității emiterii unui act administrativ emis în materia urbanismului, curtea reține că oportunitatea vizează conformitatea actului administrativ cu necesitățile în continuă transformare ale societății, aceasta intrând în conținutul dreptului de apreciere al autorității publice. Ca regulă, actul administrativ emis în exercitarea unei puteri de apreciere pe care o are autoritatea publică nu poate fi anulat de instanța de contencios administrativ.

Cu titlu de excepție însă, contrar celor susținute de recurență, în ipoteza în care dreptul de apreciere se manifestă cu exces de putere, aspectul oportunității devine parte a legalității, cerință de valabilitate a actului administrativ, astfel că instanța este îndreptățită să analizeze și acest aspect, fără a i se putea opune încălcarea principiului separației puterilor în stat.

În susținerea acestei concluzii sunt chiar dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, care definesc excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertățile cetățenilor.

După cum a arătat Înalta Curte de Casație și Justiție în Decizia nr. 3359/30.05.2005 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, acceptarea excesului de putere fără nici un control al activității administrației este nepermisă într-un stat de drept care, potrivit art. 1 alin. 4 din Constituția României, revizuită, se organizează nu doar potrivit principiului separației puterilor (legislativă, executivă și judecătorească), dar și al celui al echilibrului acestora în cadrul democrației constituționale. Instanța supremă a mai arătat, în Decizia nr. 3165/21.06.2012 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, că art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 oferă o consacrare normativă a atribuției instanței de a examina conduita autorităților publice inclusiv din perspectiva modului de exercitare a puterii discreționare și încadrării în limitele marjei de apreciere conferite de lege, răspunzând imperativului menținerii unui echilibru rezonabil între interesul public și drepturile subiective sau interesele legitime private ce pot fi lezate prin actele administrative.

Or, reținând aceste dispoziții legale și considerații jurisprudențiale, curtea constată că nu pot fi reținute ca fiind întemeiate susținerile recurenților privind inadmisibilitatea controlului de către instanță a rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui plan urbanistic general.

Limitele excesului de putere reglementat expres de Legea nr. 554/2004 prin manifestarea dreptului de apreciere, așa cum s-a relevat mai sus, sunt determinate, pe de o parte, de încălcarea de

către autoritate a normelor ce reglementează competența și, pe de altă parte, de încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Sub aspectul competenței organului administrativ nu sunt de făcut observații suplimentare, emitentul actului contestat fiind competent pentru a adopta actul administrativ din litigiu.

Cu privire însă la afectarea drepturilor ori libertăților cetățenilor care se constituie într-o conduită abuzivă sub forma excesului de putere, se impune a se aprecia că în speță este necesar să se aprofundeze situația juridică a reclamanților privită și din perspectiva condițiilor și împrejurărilor în care a fost adoptat actul administrativ.

Din starea de fapt dedusă judecății a rezultat că a fost admisă în parte plângerea prealabilă formulată de reclamantul Avram Cornel Ștefan, prin care a solicitat revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului său situat în zona Făget - prelungire str. Câmpului, respectiv s-a decis modificarea U.T.R. propus din P.U.G., din VP în Ulid, parțial, pentru zona care nu este efectiv împădurită și întocmirea operațiunilor cadastrale de dezmembrare și cedare, cu titlu gratuit, domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, a suprafeței de teren necesare pentru realizarea servituții de utilitate publică, prinsă în P.U.G.; aceste condiții vor trebui realizate până la propunerea proiectului de hotărâre privind solicitarea beneficiarului.

Aceste condiții au fost respectate de reclamant, întocmindu-se inclusiv documentația de dezmembrare a unei părți din imobil în vederea cedării către pârâți, documentație trimisă pentru a putea fi inclusă în modificările PUG pentru imobilul deținut, pârâții nu au efectuat niciun demers de a modifica UTR-ul imobilului - pentru a se permite reclamanților exploatarea terenului lăsat la dispoziție.

Or, însăși autoritatea pârâtă a înțeles să comunice reclamanților că, după ce vor îndeplini condițiile solicitate, se va prezenta consiliului proiectul de hotărâre privind modificarea UTR din PUG, astfel că se constată că în mod corect a apreciat instanța de fond că se impune obligarea pârâtului la emiterea unui HCL care să cuprindă implementarea, în Careul 35 al PUG al mun. Cluj-Napoca pentru imobilul reclamantului a modificării UTR din VP în ULID, conform cu cele stabilite în cadrul ședinței Consiliului Local din 21 mai 2015.

Soluția pronunțată de instanța de fond este corectă întrucât în speță nu au fost produse probe din care să rezulte indubitabil voința autorității publice în sensul asanării vătămării aduse prin afectarea dreptului de proprietate al reclamanților.

Stabilirea unui nou regim urbanistic al terenului din litigiu de către autoritatea publică care afectează în substanță dreptul de proprietate a bunului și care nu este însoțit de garanții suficiente și concrete de asanare a prejudiciului produs în patrimoniul acestora constituie un element de nelegalitate a actului administrativ cenzurabil de instanță pe terenul art. 2 alin. 1 lit. n, parte finală din Legea nr. 554/2004.

Curtea apreciază că restabilirea echilibrului dintre interesul privat și cel public nu poate avea loc în speță decât dacă reclamanții sunt beneficiarii unei HCL care să cuprindă implementarea, în Careul 35 al PUG al mun. Cluj-Napoca pentru imobilul reclamantului, a modificării UTR din VP în ULID. Prin aceasta, însă, instanța nu injonctionează cu dreptul de apreciere pe care autoritatea publică îl deține și constituie, în limitele speței și ale petitelor din acțiunea introductivă, modalitatea de reparație a dreptului încălcat.

În ceea ce privește criticile recurenților vizând impedimentele existente la revizuirea reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate, curtea constată că aceste susțineri sunt lipsite de interes în speță, în raport de împrejurările că, pe de o parte, în cauză nu s-a solicitat actualizarea în totalitate a PUG, ci numai revizuirea situației particulare a imobilului reclamanților, iar pe de altă parte, instanța de fond a obligat pârâtul exclusiv la emiterea unei hotărâri de consiliu local, respingând explicit cererea de a fi obligat pârâtul Municipiul Cluj-Napoca să întocmească într-un termen rezonabil documentația modificatoare PUG pentru imobilul reclamantului, reclamanții nepromovând recurs sub acest aspect.

În mod evident, obligația stabilită de modificare a încadrării funcționale presupune ca premisă îndeplinirea cerințelor legale pentru adoptarea acestei modificări, modificările documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin HCL nr. 493/2014, trebuind să parcurgă etapele legale de avizare specifice potrivit

prevederilor art. 64 și 65 din Legea 350/2001. Parcurgerea acestei proceduri trebuie însă să se realizeze în prezent și nu în viitor sau doar odată cu o nouă actualizare a PUG, așa cum au arătat recurenții, în acest sens trebuind să se realizeze demersuri concrete și eficiente în vederea adoptării acestor modificări dispuse de instanță.

Cu privire la acest aspect, se indică în concret demersurile realizate până la adoptarea HCL nr. 144/2017, însă aceste aspecte nu puteau duce la respingerea petiției de obligare a recurenților la emiterea unei hotărâri modificare a încadrării, aceste demersuri reprezentând practic demersuri pentru îndeplinirea acestei obligații, demersuri care trebuie îndeplinite cu maximă operativitate având în vedere intervalul de timp scurs de la adoptarea PUG când dreptul de proprietate al reclamanților a fost limitat nelegal și până în prezent.

În consecință, față de cele menționate, în temeiul art. 496 alin. 1 C.pr.civ., se va respinge recursul formulat și se va păstra în întregime sentința civilă nr. 1.324 din 04.05.2018 pronunțată în dosarul nr. 172/117/2018 al Tribunalului Cluj.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E :

Respinge recursul declarat de pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 1.324 din 04.05.2018 pronunțată în dosarul nr. 172/117/2018 al Tribunalului Cluj, pe care o menține în întregime.

Fără cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 08.11.2018.

PREȘEDINTE,
ANCA-MIHAELA ION

JUDECĂTOR,
LIVIU UNGUR

JUDECĂTOR,
ALEXANDRINA AMALIA
MARIN

GREFIER,
IULIU TRAIAN CRIȘAN