

ho/10.09.2019

1-21 p.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Chezan Mihai Dumitru,
înregistrată sub nr. 323012/3 din 21.06.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 323012/3 din 21.06.2019 se solicită revocarea unor acte administrative: HCL nr. 730/2007, HCL nr. 26/2009, Certificatul de urbanism nr. 4730/2015, Autorizația de construire nr. 845/2016 și Autorizația de construire nr. 847/2016 dar și toate actele care au stat la baza emiterii actelor administrative menționate, motivat prin afirmația că municipalitatea a acceptat și aprobat dispariția unui lac, a zonei verzi adiacente și transformarea unui parc cu teatru de vară, pergole și locuri de joacă pentru copii în zonă de blocuri cu parcări la subsol.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

referitor la aspectul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat în 1999, în zonă erau figurate 3 lacuri, așa cum este prezentat în extrasul din PUG. Lacurile nu erau încadrate în nici o unitate teritorială de referință, neavând stabilite reglementări de construire dar erau înconjurată de o fâșie încadrată în UTR V4 = Zona spațiilor plantate - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

În documentația PUZ și PUD - construire imobile de birouri, servicii și apartamente - str. Dunării nr. 18-18A, aprobată prin HCL nr. 730/2007, au fost prezentate documente din care rezultă că:

Lacul mic (lacul 2) dintre lacurile 1 și 3 nu există, fiind secăt - pe planșa topo ce prezintă situația existentă există înscrisul „Fostul Lac”. În această situație nici zona de protecție a apei nu mai există.

Terenurile reglementate prin documentațiile de urbanism și pe care au fost amplasate construcțiile autorizate prin AC nr. 845 și 847 din 2016 sunt în proprietate privată.

Constatăm că dacă prin PUG 1999 doar o fâșie îngustă de teren în jurul lacurilor avea destinația de zonă verde, prin cele două documentații PUZ această zonă verde a fost amplificată semnificativ. De asemenea, din terenul privat, o mare parte a fost propus să treacă în domeniul public pentru amenajare stradă, platformă parcare și zonă verde cu loc de joacă iar o altă parte este propusă ca spațiu verde cu acces public nelimitat.

Mai menționăm că pentru proiectul „Construire ansamblu studiat prin PUD - ansamblu rezidențial, dotări, servicii 2D+P+10E, str. Tulcea” a fost emisă Decizia nr. 101 din 18.03.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Cluj.

Certificatul de urbanism nr. 4730/2015 este un act de informare prin care, conform prevederilor legale - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 29 pct. (1) - „autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare”. Iar regimul juridic, economic și tehnic al imobilului este cel stabilit prin PUG și RLU aprobate. Certificatul a fost emis corect, în conformitate cu documentațiile de urbanism valabile la data respectivă și nu sunt motive să fie revocat. De asemenea, autorizațiile de construire au fost eliberate în conformitate cu reglementările în vigoare, comunicate solicitanților prin certificat de urbanism.

referitor la aspectul juridic:

Plângerea prealabilă este întemeiată în drept pe art. 7 din legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ. Potrivit disp. art. 7 din legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ:

”(1) Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului.

1^1) În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând.

(2) Prevederile alin. (1) sunt aplicabile și în ipoteza în care legea specială prevede o procedură administrativ-jurisdicțională, iar partea nu a optat pentru aceasta.

(3) Este îndreptățită să introducă plângere prealabilă și persoana vătămată într-un drept al său sau într-un interes legitim, printr-un act administrativ cu caracter individual, adresat altui subiect de drept. Plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, se va introduce în termen de 30 de zile din momentul în care persoana vătămată a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul actului. Pentru motive temeinice, plângerea prealabilă se poate formula și peste termenul de 30 de zile, dar nu mai târziu de 6 luni de la data la care a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul acestuia. Termenul de 6 luni prevăzut în prezentul alineat, precum și cel prevăzut la alin. (1) sunt termene de prescripție.”

Totodată, potrivit art. 1 alin. (6) din legea nr. 554/2004, ”autoritatea publică emitentă a unui act administrativ unilateral nelegal poate să solicite instanței anularea acestuia, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucât a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice. În cazul admiterii acțiunii, instanța se pronunță, dacă a fost sesizată prin cererea de chemare în judecată, și asupra validității actelor juridice încheiate în baza actului administrativ nelegal, precum și asupra efectelor juridice produse de acestea. Acțiunea poate fi introdusă în termen de un an de la data emiterii actului.”

Raportat la aceste prevederi legale, considerăm că în speță nu sunt îndeplinite condițiile necesare pentru revocarea HCL nr. 730/2007 și a actelor administrative individuale emise ulterior în baza acestuia, nici din perspectiva justificării de către petent a vătămării unui drept sau interes legitim privat (acesta având calitatea de terț față de actele contestate), condiție obligatorie potrivit legii în cazul unui contencios subiectiv și nici din perspectiva momentului până la care poate se poate dispune revocarea actului având în vedere că acesta a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice.

În ce privește documentația PUD, reglementată potrivit disp. art. 48 din Legea nr. 350/2001 ca fiind act administrativ individual, plângerea prealabilă este formulată cu încălcarea termenului legal stabilit de art. 7 din legea nr. 554/2004.

Pe fondul plângerii, considerăm că argumentul principal invocat cu privire la nelegalitatea PUZ prin prisma disp. art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, forma în vigoare la data adoptării actului administrativ, potrivit căruia:

”(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută”, este nefondat.

Din analiza de specialitate a documentației de urbanism rezultă că în documentația PUG 1999, cele trei lacuri din zonă nu erau încadrate în nicio unitate teritorială de referință iar la momentul întocmirii și aprobării PUZ str. Dunării nr. 18-18A, aprobat prin HCL nr. 730/2007, lacul 2 nu exista, fiind secăt. În acest context, în speță nu este îndeplinită condiția premisă de la alin. (1) al art. 71 din OUG nr. 195/2005 cu privire la existența destinației de spațiu verde amenajat sau prevăzut ca atare în documentația de urbanism supus interdicției de schimbare a destinației, strămutare sau diminuare, a cărei încălcare ar atrage sancțiunea nulității absolute.

În ce privește încălcarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001 la adoptarea PUZ și PUD, invocate în cuprinsul plângerii prelabile, arătăm că textele legale invocate – art. 32 alin. (7) și alin. (10), art. 47 alin. (1) și art. 48 alin. (1) – nu sunt incidente în cazul actelor contestate, acestea reprezentând forma în vigoare a articolelor, după modificarea și completarea succesivă a acestora, prin acte normative ulterioare a Legii nr. 350/2001 (OG nr. 27/2008, OUG nr. 7/2011, legea nr. 190/2013). Ori, legalitatea unui act administrativ se analizează prin prisma temeiurilor de drept care au stat la baza adoptării acestora, respectiv a prevederilor legale în vigoare la momentul adoptării, în speță 27.11.2007.

În ce privește motivul de nelegalitate a autorizațiilor de construire, invocat la pct. 42, pag. 11 din plângere, se impune precizarea că prevederea din cuprinsul HCL nr. 26/2009 nu are semnificația juridică a instituirii unui "termen rezolutoriu", așa cum se susține, ci a unui termen extinctiv, mai exact de stabilire a valabilității documentației de urbanism până la aprobarea noului PUG, cu posibilitatea însă de aplicare a dispozițiilor tranzitorii din art. 31 Din RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014, modificat prin HCL nr. 118/2015, potrivit căruia documentațiile de urbanism își păstrează valabilitatea timp de 18 luni, respectiv până la data de 22 iunie 2016, timp în care se vor putea depune cererile pentru emiterea autorizațiilor de construire și documentațiile tehnice aferente, bazate pe reglementările acestor documentații de urbanism și a disp. art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 potrivit căruia "valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora", în interpretare coroborată cu art. 2 alin. (2¹) din Legea nr. 50/1991, potrivit căruia "(2¹) Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.

Având în vedere aceste aspecte, considerăm că nu sunt îndeplinite condițiile legale necesare pentru revocarea actelor administrative contestate.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prelabile ca nefondată și menținerea valabilității actelor administrative: HCL nr. 730/2007, HCL nr. 26/2009, Certificatul de urbanism nr. 4730/2015, Autorizația de construire nr. 845/2016 și Autorizația de construire nr. 847/2016, a căror revocare se solicită prin plângere.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul petent,

• CHEZAN MIHAI DUMITRU, cetățean român, CNP _____ având domiciliul ales pentru comunicarea oricăror acte la sediul secundar al IELCIU și ASOCIAȚII S.P.A.R.L. din Mun. Cluj-Napoca, Pța. Timotei Cipariu, nr. 9, et. 1, ap. 67, c.p. 400191, Jud. Cluj, e-mail: office@ielciu.ro, tel. 0743.083.621, persoanele însărcinate cu primirea corespondenței fiind av. Andrei Mihai Ielciu, Av. Dariana Ursădan și Av. Vlad Andrei Bota,

Reprezentat convențional prin:

• IELCIU și ASOCIAȚII S.P.A.R.L. cu sediul secundar în Mun. Cluj-Napoca, Piața Timotei Cipariu, nr. 9, et. 1, ap. 67, c.p. 400191, Jud. Cluj, e-mail: office@ielciu.ro, tel. 0743.083.621, prin av. Andrei Mihai Ielciu, justificat cu împuternicire avocațială anexată,

Cu deosebit respect, în temeiul art. 7 din Legea nr. 544/2004 a contenciosului administrativ, vă adresăm următoarea:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicităm să revocați următoarele acte administrative cu caracter normativ precum și actele subsecvente emise în baza acestora, ulterior revocării acestora din urmă, pentru motivele pe care le vom expune pe larg în cele ce urmează:

1. Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-napoca nr. 730/27.11.2007 (în continuare abreviată „HCL nr. 730” și/sau PUZ 730) privind Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Planului Urbanistic de Detaliu construire imobile de birouri, servicii și apartamente str. Dunării nr. 18-18A (Anexa nr. 2), având ca obiect terenurile înscrise, în prezent în CF nr. 324645 UAT Cluj-Napoca (nr. cad. 324645) și CF nr. 324646/335264 U.A.T. Cluj-Napoca (nr cad. 324646).
2. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 26/13.01.2009 (în continuare abreviată „HCL nr. 26” și/sau PUD 26) privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu avand ca obiect terenurile înscrise, în prezent în CF nr. 324645 UAT Cluj-Napoca (nr. cad. 324645) și C.F nr. 324646/335264 U.A.T. Cluj-Napoca (nr cad. 324646)– ansamblu rezidențial și dotări-servicii, 2D+P+10E Str. Tulcea fn (Anexa nr. 3).
3. Certificatul de Urbanism nr. 4730/13.10.2015, avand ca obiect terenurile inscrise in CF CF nr. 324645 UAT Cluj-Napoca 324646/335264 U.A.T. Cluj-Napoca.
4. Autorizația de construire nr. 845/21.06.2016 eliberată de Primăria Municipiului Cluj-Napoca avand ca obiect terenurile inscrise in CF CF nr. 324645 UAT Cluj-Napoca 324646/335264 U.A.T. Cluj-Napoca (eliberată inițial pentru terenul înscris în C.F. nr. 280953 UAT Cluj-Napoca, nr. cad. 280886 și 280953cu obligație de comasare).
5. Autorizația de construire nr. 847/21.06.2016 eliberată de Primăria Municipiului Cluj-Napoca pentru avand ca obiect terenurile inscrise in CF CF nr. 324645 UAT Cluj-Napoca 324646/335264 U.A.T. Cluj-Napoca (eliberată inițial pentru terenul înscris în C.F. nr. 280953 UAT Cluj-Napoca, nr. cad. 280886 și 280953, cu obligație de comasare).

6. Înțelegem, de asemenea, să solicităm revocarea tuturor și oricăror actelor care au stat la baza emiterii actelor administrative de mai sus precum și a tuturor și oricăror subsecvente emiterii acestor acte (avize, certificate, autorizații), acte care nu ne-au fost puse la dispoziție ca urmare a solicitării subsemnatului întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 554/2001 privind liberul acces la informații de interes public.

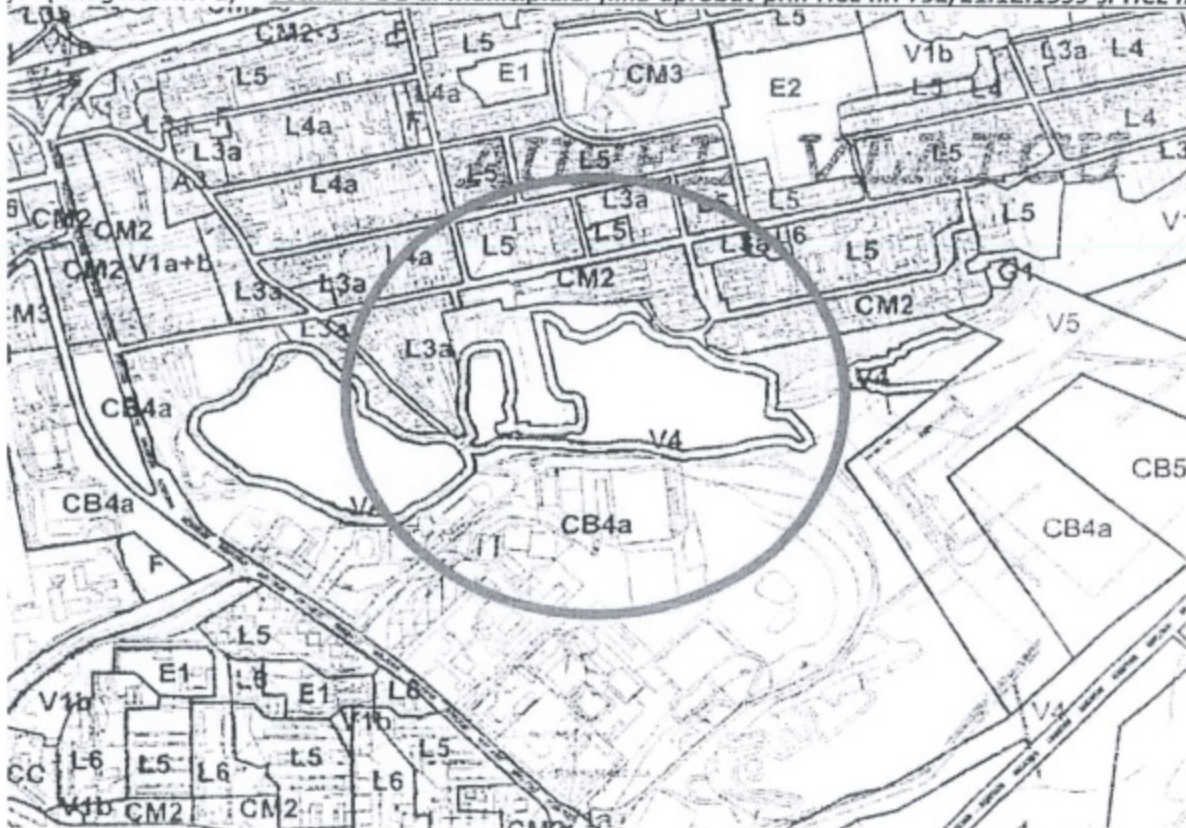
De asemenea, vă solicităm să formulați răspunsul și să ni-l comunicați în termenul legal prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 544/2004.

Pentru următoarele: **MOTIVE**

I. În contextul în care, la nivel declarativ, municipalitatea intenționează și încearcă să obțină creșterea suprafețelor verzi amenajate (uneori chiar cu prețul încălcării legii și a proprietății private), în sensul diametral opus, însă tot cu prețul încălcării unor dispoziții legale imperative, totuși municipalitatea acceptă și aprobă dispariția unui lac, a zonei verzi adiacente și transformarea parcului cu teatru, pergole și locuri de joacă pentru copii, 22.256 mp de spații verzi diminuate și "re-amenajate" în subsolurile cu parcări ale blocurilor realizate sau în curs de realizare pe aceste spații verzi.

A. Scurtă succesiune cronologică a reglementarilor urbanistice a zonei precum și modul în care au fost modificate succesiv prin actele administrative a căror revocare o solicităm:

- Conform Planul Urbanistic General valabil în anul 2007 (la momentul elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal „Intre Lacuri” prin HCL nr. 730, zona era reglementată urbanistic conform schiței de mai jos (imaginea nr. 1) – Vechiul PUG al Municipiului fiind aprobat prin HCL nr. 792/21.12.1999 și HCL nr.

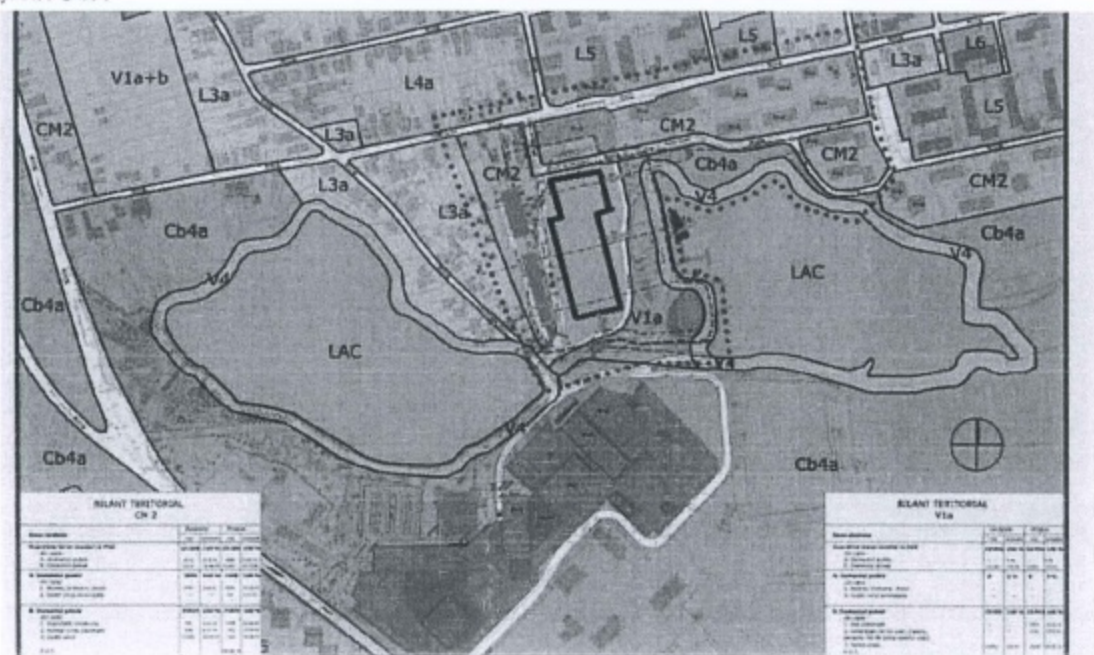


15.12.2009:

Pentru observarea mai ușoară a situației fizice existentă în teren înainte de aprobarea actelor administrative a căror revocare o solicităm, a se observa planșa fotografică de mai jos:



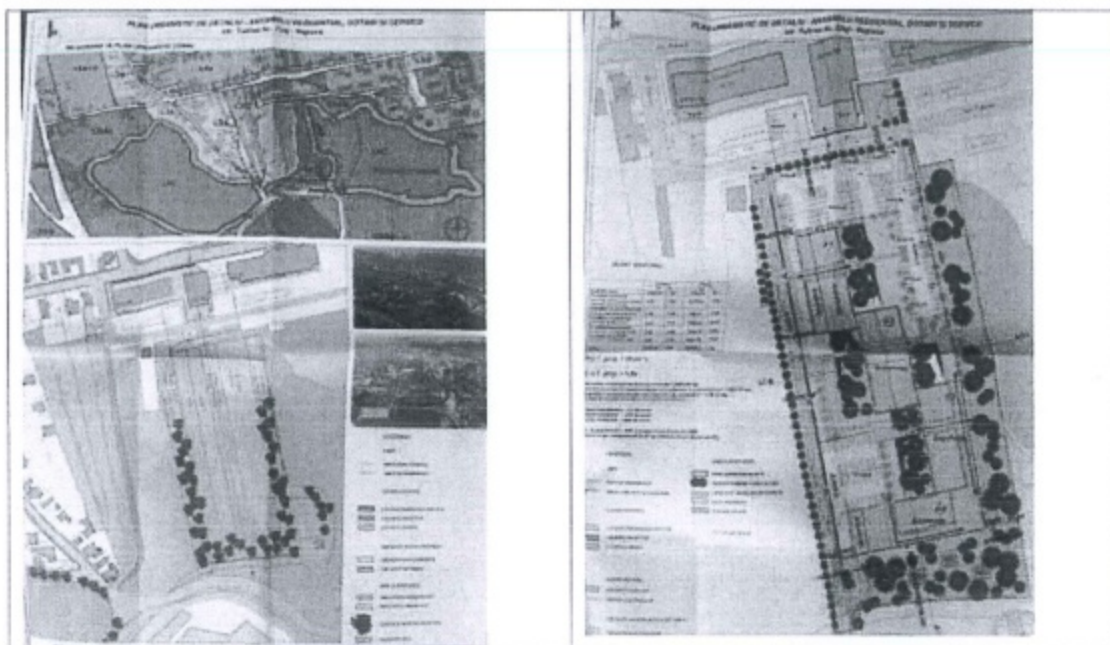
1. Prin HCL Cluj-Napoca nr. 730/27.11.2007 (Anexa nr. 2) a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Între Lacuri” fiind studiată zona marcată mai sus pe planșa Planului Urbanistic General și corespunzătoare lcaului din mijloc și zonei adiacente acestuia. Mai jos redăm forma inițială a PUZ 730 (imaginea nr. 2) – puz care a stat ulterior la baza elaborării respectiv aprobării prin HCL nr. 26 a Planului Urbanistic de Detaliu care a stat la baza emiterii actelor administrative subsecvente – autorizațiile de construire nr. 845 și nr. 847.



RO-400191 Cluj-Napoca
 Piața Cipariu, nr. 9 etaj 1
 tel./fax: 0264 434 387
 mobil: 0726 032 826
 e-mail: office@ielciu.ro

RO-450015 Zalău, jud. Sălaj
 B-dul Mihai Viteazul, nr. 1
 Bl. A1 central, sc. A, et. 1, ap. 2
 tel./fax: 0260 630 813
 tel: 0260 614 022
 e-mail: office@ielciu.ro

2. La o analiză atentă a amprentei la sol (contur negru imaginea nr. 2), trebuie remarcate două aspecte deosebit de importante:
3. În primul rând, trebuie observat că acest plan urbanistic zonal nu a fost elaborat în conformitate cu Planul Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca în vigoare în anul 2007 (imaginea nr. 1), fiind încălcate dispozițiile imperative ale Art. 47 alin. (1) din Legea nr. 350/2001. Se observă că zona studiată avea preponderent regimul (unitatea de referință) V4 – zonă verde – asupra căreia nu se putea interveni, la acel moment cu nicio construcție (interdicție consacrată legal – O.U.G. nr. 195/2005) care se păstrează și sub imperiul noului PUG, indiferent de regimul de înălțime al acesteia.
4. Se poate observa că prin acest plan urbanistic era prefigurată amplasarea unor clădiri cu funcțiune mixtă cu „respectarea”(Isic) zonei UVa (marcată V1a în cuprinsul PUZ, contrar faptului că zona avea, de fapt conform PUG regimul V4 si V1 si nu doar V1a cum a fost incorect reprezentata prin PUZ). Acest PUZ prevedea și retrageri clare pe care eventuala amplasare a unor clădiri trebuie să le respecte față de zona verde, respectiv 18 m și 24 de metri retrageri ale clădirilor fata de perimetrul zonei verzi – redăm pasajul relevant din hotărâre – „UTR V1a – parcuri, grădini publice orășenești și de cartieri, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantare publice”.
5. Vom vedea în secțiunea „B” a prezentei plângeri, de ce acest plan cât și actele subsecvente emise în baza sa au încălcat flagrant reglementările urbanistice locale cât și pe cele naționale (e.g. O.U.G. nr. 59/2007).Cu titlu de exemplu, precizăm că aprobarea inițială dată de autoritățile locale prevedea mai multe retrageri ale amprentei la sol față de zona verde, în diferite puncte, două retrageri măsurate de 18 metri liniari și o retragere liniară de 24 de metri. Or, așa cum vom constata, aceste retrageri nu au fost respectate, deși zona nici măcar nu avea regim constructibil (CM1, CM2 etc.)
6. Prin HCL Cluj-Napoca nr. 26/13.01.2009 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu - P.U.D. privind edificarea unui ansamblu rezidențial și dotări-servicii, în regim 2D+P+10E str. Tulcea fn., imobil care urma să fie edificat pe același amplasament studiat prin Planul Urbanistic Zonal mai sus amintit – HCL 730.



7. Încă de la o analiză vizuală primară se poate observa din studierea planșelor desenate ale P.U.D. mai sus amintit, că amplasamentul construcțiilor încalcă în mod izbitor regimul urbanistic al zonei verde și așa restransa dejă nelegal ca efect al PUZ 730.

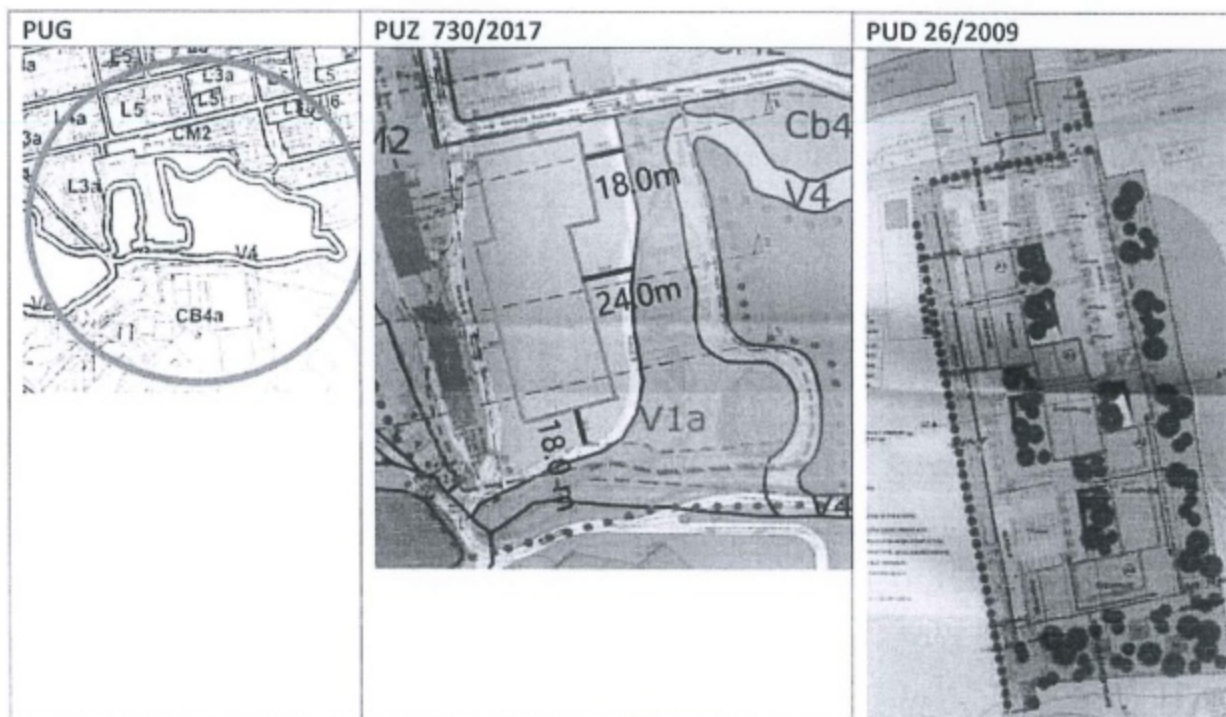
8. Cert este ca prin PUD 26 „s-a pierdut” toata zona verde marcata în planșa PUZ 730 și care trebuia să cuprindă un parc public cu „*teatru, pergole, loc de joaca pentru copii, spatii verzi amenajate*”.

9. PUD 26/2009 a fost adoptat atât cu nerespectarea zonei verzi cât și cu nerespectarea zonei construibile deja reglementate prin PUZ 730, ajungându-se la următoarea situație:

10. Amplasarea cladirilor nu doar că nu respecta niciuna dintre retragerile stabilite anterior prin PUZ (retrageri de 18 și 24 de metri) de la zona verde, dar prin aprobarea PUD 26/2009 cladirile sunt amplasate peste majoritatea zonei verzi, iar parcul cu teatru, pergole și locuri de joaca a disparut complet la fel ca și lacul din mijloc.

11. Prin acest act administrativ PUD 26/2009 într-un mod bizar (probabil în scopul de a masca dispariția parcului și zonei publice verzi) s-a menționat obligația viitorilor beneficiari ai autorizațiilor de construire de a respecta destinația suprafeței de spații verzi purtând indicativul V1a „...*prin care se reglementează menținerea încadrării funcționale, prin alocarea zonei estice dinspre lac pentru plajă, zonă plantată, dale înierbate, locuri de joacă...*” (întreaga zonă având indicativul V1a) – deși este evident că această destinație tocmai a fost schimbata ca urmare a aprobarii PUD prin amplasarea unor constructii în perimetrul acestei zone verzi.

12. Astfel atât lacul cat și parcul existent în Planul Urbanistic General, au fost într-o primă fază restrânse prin PUZ și ulterior eliminate prin PUD (astfel a „disparut” și amfiteatrul, locul de joaca și spatiile verzi amenajate sub pretextul pastrării unor spatii verzi sub forma de dale înierbate – din care unele nu au mai fost realizate iar altele ar fi amplasate în parcarea de la subsolul cladirilor – asa cum vom arata in cele ce urmeaza).



13. Precizam de asemenea că aferent acestei zone initial reglementata prin PUG predominant zona verde 94,22% (zona aferenta lacului nr. 2 – care ulterior a "disparut" si zona adiacenta lacurilor), doar o parte extrem de mica din zona estica se regasea în UTR L3a (fiind zona construibila 760 m, respectiv 3,21% din zona studiata, zona de circulatii 608m, respectiv 2,57% din zona studiata), restul de 22.256 mp, reprezentand 94,22% din zona studiata prin PUZ fiind zona verde la momentul elaborarii PUZ.

BILANT TERITORIAL CM 2				
Zona studiata	Existent		Propus	
	mp	procent	mp	procent
Suprafata teren studiat in PUZ	25.288	100 %	25.288	100 %
din care:				
A. Domeniul public	1664	6,54 %	4169	16,47 %
B. Domeniul privat	23624	93,46 %	21020	83,53 %
A. Domeniul public	1664	100 %	4268	100 %
din care:				
1. Accese, trotuare, strazi	165	100 %	3548	80,13 %
2. Spatii verzi amenajate	---	---	420	9,87 %
B. Domeniul privat	23624	100 %	21020	100 %
din care:				
1. Suprafata construita	760	3,21 %	6496	30,90 %
2. Accese auto, pietonate	608	2,57 %	7362	35,02 %
3. Spatii verzi	22366	94,22 %	7162	34,08 %
P.O.T.				30,90 %
C.U.T.				1,33

14. Prin PUZ 730/2007 au fost stabilite si reglementate inca doua zone construibile distincte fiind incadrate de aceasta data in UTR CM2 (in loc de UTR L3a si zona verde cum era in PUG).

- pe de o parte s-a reglementata situatia urbanistica a celor doua cladiri estice (evidentiate cu rosu in planse) Planul Urbanistic Zonal continand si Plan Urbanistic de Detaliu privind amplasarea, dimensiunile si retragerile acestor doua constructii,
- pe de alta parte a fost instaurata o noua zona construibila atribuita in UTR CM2 (zona gri cu contur galben din dreapta celor doua cladiri evidentiate cu rosu si pana la zona verde) si a fost delimitata zona verde marcata cu verde.

15. Astfel dupa aprobarea PUZ, din totalul suprafetei spatiilor verzi de 22.256 mp, au mai ramas alocati spatiilor verzi doar 7162 mp (care asa cum vom vedea s-au pierdut si acestia ulterior prin aprobarea Planurilor Urbanistice de Detaliu)

16. De asemenea prin PUZ 730/2007 a zona construibila a fost marita de la 760 mp la 6436 mp.

17. Reamintim ca potrivit PUG zona era in proportie de 94,22% zona verde, deci neconstruibila si in proportie de 3,21% situata in UTR L3a – respectiv "locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie", avand urmasorii indicii urbanistici stabiliti prin OUG (pag. 56 din Regulament PUG aprobat prin HCL 792/1999):

- POT maxim = 35%
- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

18. Prin acelasi PUZ s-au stabilit si indicii urbanistici aplicabili intregii zone studiate, partea construibila fiind incadrata in UTR CM1 avand POT 45%, iar CUT 1.8% (mentionam ca si acestia au fost stabiliti ilegal cu incalcarea dispozitiilor art. 47 si 32 din Legea nr. 350/2001 intrucât prin PUZ puteau fi majorati indicii

preexistenti din PUG cu cel mult cu inca 20%, însă întrucât în PUG era prevazuta zona verde neconstruabila pe 94,22% din suprafata, incalcarea devine subsidiara).

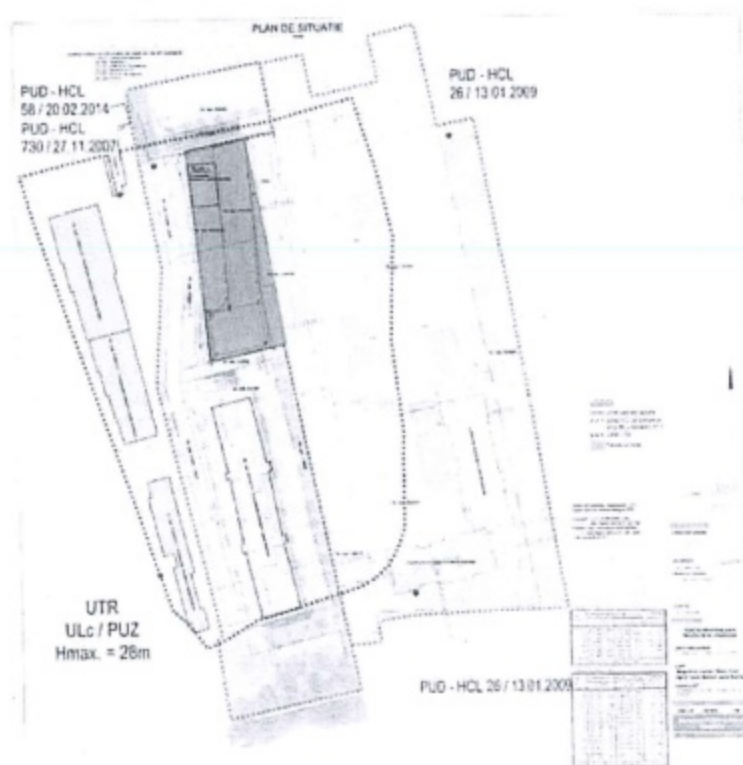
19. Chiar si cu privire la acestia si noua incadrare în UTR exista o neconcordanța între plansa PUZ aprobata care incadreaza zona în CM2 si mentioneaza POT 30,9% si CUT 1.33% si textul HCL 730/2007 care mentioneaza UTR CM1 si POT 45% si CUT 1.8 ADC/mp teren. Oricum, oricare dintre acestia depasesc cu mult procentul de 20% admis legal a fi majorat prin PUZ, întrucat PUG prevedea zona verde – deci neconstuabila si pe cei 3,21% suprafat construabila indicii erau POT 35% si CUT 0.9.

20. Ca si cum nu ar fi fost suficientă problematica indicilor urbanistici, chiar asa stabiliti ilegal prin PUZ continua si mai absurd si mai ilegal prin elaborarea Planurilor Urbanistice de Detaliu din zona prin care se majoreaza din nou în mod nepermis suprafetele construite si indicii urbanistici în detrimentul zonelor verzi, Planuri Urbanistice de Detaliu care în mod legal nu pot majora indicatorii si parametrii deja stabiliti prin PUZ (art. 48 din L 350/2001).

21. Astfel pentru zona deja studiata si reglementata prin PUZ (chiar daca nelegal), s-au aprobat succesiv 3 Planuri Urbanistice de Detaliu astfel :

- i. PUD parte componenta din HCL 730/2007 adoptat cu ocazia aprobarii PUZ, reglementandu-se astfel regimul constructiv al celor doua imobile marcate cu rosu pe plansa PUZ/PUD.
- ii. PUD 26/2009,
- iii. PUD 58/2014

22. Cele 3 planuri urbanistice de detaliu apar evidentiata comasat în plansa de mai jos :



23. Se poate usor observa ca linia punctata albastra delimiteaza zona UTR constructibil (CM2) stabilita prin PUZ (Limitele UTR), iar dintr-o simpla analiza vizuala se observa ca PUD 730/2007 si PUD 58/2014

geografic se incadreaza in limitele teritoriale ale unitatii de referinta construibile, respectand astfel macar zona verde V1a in varianta diminuata ramasa dupa aprobarea PUZ 730/2007.

24. Cu toate acestea PUD 26/2009 incalca in mod flagranta chiar si zona verde V1a ramasa dupa diminuarea prin PUZ, cladirile fiind amplasate peste parcul si amfiteatrul prevazute in PUZ 730/2007.

25. De asemenea prin insumarea suprafetelor construite din toate acele planuri urbanistice de detaliu rezulta ca aceste suprafate "detaliate" prin PUD sunt in realitate mai mari chiar decat cele atribuite si asa nelegal prin PUZ.

26. Astfel prin adoptarea celor 3 PUD s-au majorat chiar si suprafatele construite majorate deja nelegal prin aprobarea PUZ 730/2007 (de la L3a la CM1-CM2), iar zona verde o data prevazuta in PUG pe 94,22% din suprafata studiata a ajuns ca urmare a PUZ la 34,08% , pentru a se pierde mai apoi prin planurile urbanistice de detaliu printre dale inierbate si subsolurile constructiilor aplasate peste perimetrul UTR V1a.

27. Cu alte cuvinte, ca si cand nu ar fi fost suficienta incalcarea normelor legale prin eliminarea/diminuarea zonei verzi si aprobarea unor PUZ si PUD peste UTR V1a, ci ulterior prin PUD-uri succesive au fost majorati artificial chiar si indicii urbanistici deja nelegal aprobati prin PUZ si au fost amplasate cladirile peste UTR V1a, chiar si zonele verzi initial prevazute in PUZ 730/2007 pierzandu-se ulterior prin PUD 26/2009 printre dale inierbate care nu au mai fost construite si prin subsolurile parcarilor cladirilor.

28. Intrucat institutia emitenta nu a raspuns complet cererii de furnizare a informatiilor de interes public si a comunicat doar o parte dintre actele solicitate, in masura in care, la baza adoptării Hotărârii nr. 26/13.01.2009 a fost avut în vedere un alt PUZ/PUD elaborat de beneficiarii autorizațiilor de construire nr. 845 și 847/2016, ne rezervăm dreptul de a solicita și revocarea acestui act administrativ cu caracter normativ, având în vedere certa neconformitate a acestuia cu dispozițiile legale care-l guvernează.

29. Precizăm totodata că, ne rezervăm dreptul de a suplimenta motivele de anulare/revocare a acestor acte, după comunicarea/depunerea întregului dosar administrativ privind aprobarea actelor arătate în petitul prezentei.

30. Prin răspunsul nr. 63257/20.03.2019 al Primăriei Cluj-Napoca – Biroul Mass Media ne-a fost încuviințat *parțial* cererea de comunicarea a actelor si informatiilor de interes public, eliberându-ni-se un set de documente însă în privința altor documente care fundamentează și completează prezenta plângere (D.T.A.C + D.T.O.E nr. 990/2014) au fost invocate anumite prevederi incidente care derogă de la principiul liberului acces la informații de interes public, irelevante în opinia noastră, precum, *inter alia*, drepturile de autor ale persoanelor care au întocmit documentația tehnică. De asemenea, deși nu se încadra în prevederile invocate de autoritățile publice, Primăria Cluj-Napoca, contrar dispozițiilor imperative ale legii 544/2001 și în pofida faptului că i-am solicitat expres acest aspect, a omis să ne furnizeze *inter alia* Certificatul de Urbanism nr. 4730/13.10.2015 (pct. 1 și pct.2 – referitoare la autorizațiile de construire din Cererea subsemnatului înregistrată sub nr. 63257/101/05.02.2019 – **Anexa nr. 7**).

31. La data de 21.06.2016 a fost emisă de către Primăria Mun. Cluj-Napoca Autorizația de Construire nr. 845/21.06.2016 avându-i ca beneficiari pe numiții Moszny Cecilia Erna, Zaharia Claudiu Ion si Zaharia Elena.

32. Tot la data de 21.06.2016 a fost emisă și autorizația de Construire nr. 846/21.06.2016 având aceiasi beneficiari.

33. Aceste autorizatii au fost emise având la baza acte subsecvente Planului Urbanistic Zonal nr. 730/2007 și a PUD 26/2009, avand la baza reglementarile urbanistice deja aprobate prin actele administrative normative mai sus indicate și aprobate cu incalcarea normelor legale imperative, inasa nici macar aceste

autorizatii nu respecta nici indicii si nici retragerile stabilite prin actele anterioare si de asemenea nu respecta nici macar simularea cu "dale inierbate" a spatiilor verzi diminuate ca urmare a PUZ si PUD.

34. De asemenea la elaborarea PUZ 730/2007 precum si a PUD 26/2009 nu au fost obtinute nici acordurile si avizele obligatorii nici de la Administratia Nationala a Apelor Romane si nici de la Agentia Nationala Pentru Protectia Mediului.

B. Prevederile legale încălcate în adoptarea actelor administrative a căror revocare o solicităm

35. Pentru o corectă apreciere a autorității emitente asupra oportunității revocării actelor administrative, revocare pe care o considerăm imperativă având în vedere dispozițiile legale încălcate la adoptarea acestora, redăm mai jos, în esență, dispozițiile legale pe care actele contestate le încalcă:

Art. 47 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

"(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general."

Art. 48 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

"(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior."

Art. 32 din L 350/2001

"(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei

36. Or, așa cum vom am constatat deja, prin PUZ 730/2009 au fost modificați parametrii urbanistici cu mult peste limita de 20% fata de cei existenți în PUG valabil la acea data, iar pe de alta parte prin planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 26 au fost încălcate în mod flagrant parametrii deja nelegal majorați prin PUZ 730/2007, acesta fiind aprobat cu încălcarea dispozițiilor legale care reglementează adoptarea Planurilor Urbanistice de Detaliu.

37. Mai mult, prin aprobarea acestui plan urbanistic de detaliu și prin emiterea autorizațiilor de construire, au fost încălcate și dispozițiile legale imperative ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, conform cărora:

"Art. 71 din O.U.G. nr. 195/2005

(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

38. Aceste prevederi sunt preluate si in reglementarea PUG valabila la data emiterii actelor (dupa cum era firesc), conform Regulament-PUG-aprobat-prin-HCL-792-din-21.12.1999 (pag. 77).

"V 1 a - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in : - spatii plantate - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate - mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp,

V 1 - V 8 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

V 1 + V 2 - se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;"

39. Ne vom limita la a menționa limitat cateva dintre dispozițiile legale care, coroborate cu cele indicate anterior, conduc imperativ la revocarea actelor administrative contestate prin petitele noastre: **Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**. Ne vom limita la a menționa următoarele dispoziții care, coroborate cu cele indicate anterior, conduc imperativ la revocarea actelor administrative contestate prin petitele noastre:

„Art. 2

Statul recunoaște dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spațiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spațiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori și arbuști, în condițiile respectării prevederilor legale în vigoare."

Art. 3

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;"

Art. 4

În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

l) spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor - plantații realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora;

Art. 5

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugerii ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;

e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;

f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;

h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

Art. 7

Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

Art. 8

(1) Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

Art. 9

(1) Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

Art. 10

(1) Municipiile de rang zero și unu au obligația să efectueze, până la data de 1 ianuarie 2011, auditul suprafeței, calității și accesibilității spațiilor verzi, urmat de elaborarea unei strategii și a unui plan de acțiune privind conservarea și dezvoltarea rețelei de spații verzi.

Art. 16

(1) Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, prin constituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.

Art. 17

(1) Obligația organizării și conducerii registrelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale.

Art. 18

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

Art. 20

Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspunderea civilă, contravențională și penală, după caz."

40. În continuare, vom raporta, cu trimiteri punctuale la planșele desenate care au stat la baza adoptării hotărârii de consiliu local a cărei revocare o solicităm, dispozițiile legale încălcate care justifică, în opinia noastră, imediata revocare a hotărârii de consiliu local nr. 26/13.01.2009.

41. De asemenea, în baza principiului anulării actelor subsecvente derivate dintr-un act administrativ nul absolut (*resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis, n.n.*), autoritatea emitentă se află în postură în care va fi nevoită să revoce și toate actele subsecvente ilegal emise inclusiv cele două autorizații de construire, având în vedere că la baza acestora a stat un plan urbanistic de detaliu și un plan urbanistic zonal elaborate și aprobate cu încălcarea prevederilor legale, a planului urbanistic general al Mun. Cluj-Napoca și a Regulamentului Local de Urbanism.

42. Un alt element care împiedica emiterea autorizațiilor de construire și cu atât mai mult realizarea efectivă a construcțiilor este tocmai o prevedere tranzitorie (relativ la abrogarea vechiului PUG și adoptarea noului PUG) care se regăsește în cuprinsul unuia dintre actele normative contestate respectiv HCL nr. 26/13.01.2009. Conform acestei dispoziții:

„Se stabilește perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului P.U.G. (art. 1, penultimul paragraf, pag 2 din HCL 26)“.

43. De aici se deduce un aspect deosebit de important. Acest act a fost emis având un termen rezolutoriu (până la adoptarea noului P.U.G., n.n.); altfel spus, acest act (HCL nr. 26) nu poate fundamenta emiterea

lh

valabilă a unor autorizații de construire contrar prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, dispoziție pe care o redăm mai jos:

„Art. 2

(2) *Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.” (și evident în vigoare).*

44. Explicând practic chiar dispoziția autorității emitente, prin adoptarea noului PUG, s-a împlinit termenul prevăzut în hotărârea de consiliu local contestată. Altfel spus, această ajungere la termen echivalează *de jure et de facto* cu lipsa unei hotărâri de consiliu local prin care să fie aprobat un PUD care să fundamenteze emiterea unei autorizații de construire pentru zona studiată sau o eventuală derogare de la dispozițiile (imperative apreciem noi) ale Planului Urbanistic General al Municipiului și a Regulamentului de Urbanism adoptat odată cu planul.

45. Neconstituționalitatea actelor administrative contestate

46. În plus față de dispozițiile legale pe care am constatat împreună că le încalcă actele administrative a căror revocare v-o solicităm, se impune o critică suplimentară de neconstituționalitate a acestora.

47. Ca în cazul oricărui alt cu caracter jurisdicțional, emis de o autoritate publică sau chiar de instanțele judecătorești, este binecunoscut faptul că acestea nu pot încălca dispozițiile imperative ale Constituției României, ca lege fundamentală de funcționare a statului de drept. Redăm mai jos dispoziția constituțională pe care o considerăm flagrant încălcată – art. 35 din Constituția României.

48. De asemenea compatibilitatea OUG 195/2005 cu normele constitutionale a fost stabilită de către Curtea Constituțională prin respingerea unei excepții de neconstituționalitate, prin Decizia nr. 824/2008 prin care a respins excepția de neconstituționalitate cu privire la dispozițiile art. 71 din O.U.G. nr. 195/2005, a reținut următoarele:

„În plus, limitarea exercițiului dreptului de proprietate impusă de art. 71 din ordonanța criticată are și o justificare socială și morală, având în vedere că respectarea riguroasă a acestor norme reprezintă un obiectiv major, protejarea mediului înconjurător, deci și a spațiului verde existent, având o legătură directă cu nivelul de sănătate publică, ceea ce constituie o valoare de interes național.

De altfel, dispoziții legale având soluții legislative similare celei cuprinse în art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 nu sunt singulare în legislația noastră, un exemplu în acest sens fiind prevederile Legii nr. 46/2008 - Codul silvic.

Prin urmare, Curtea nu poate reține ca fiind întemeiată critica de neconstituționalitate potrivit căreia dispozițiile de lege examinate contravin art. 44 alin. (1) și (2) și art. 53 din Constituție, referitoare la ocrotirea și garantarea dreptului de proprietate și la restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți, atât timp cât măsura dispusă de textul de lege criticat nu atinge dreptul în însăși substanța sa, ci instituie doar o limitare obiectivă și rezonabilă, în acord cu principiile fundamentale.

49. Pornind de la multitudinea de dispoziții legale încălcate prin emiterea actelor administrative contestate prin prezenta, considerăm ferm că unica soluție posibilă a autorităților legale emitente este de a revoca actele administrative cu pricina.

50. Astfel, până la acest punct v-am arătat cum prin planul urbanistic zonal a fost studiată o zonă în care în realitate juridica nu se putea construi (existând o interdicție legală în acest sens instituită de dispozițiile coroborate ale O.U.G. nr. 195/2005 și Legea nr. 24/2007), zona reglementată în proporție de 94,22% ca fiind zona verde (22.256 mp), însă ca urmare a PUZ aceasta zonă a fost nepermis restransă, după aprobare PUZ rămânând zona verde doar 7162 mp 34%, care și aceștia au fost ulterior "distribuiți" în prin PUD în subsolurile clădirilor amplasate pe UTR V1a, în final zona de parcuri, amfiteatru și zona verde amenajată pierzându-se cu desăvârșire în așa zisele dale inierbate, care nici acestea nu am mai fost executate.

51. Ulterior, în baza acestui PUZ, a fost elaborat atât PUD-ul cât și toate celelalte documente necesare emiterii actului final – autorizația de construire – toate aceste acte fiind adoptate cu încălcarea flagrantă a dispozițiilor imperative legale a caror încălcare este sancționată cu nulitatea absolută expres prevăzută de lege.

52. Astfel, potrivit dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, revocarea actelor administrative cu caracter normativ, precum Hotărârile de consiliu local la care am făcut referire *ante*, pot fi atacate oricând. În consecință, având în vedere că nu există vreun impediment legal pentru revocarea actelor administrative și având în vedere încălcarea gravă a normelor legale imperative suscitată a caror încălcare atrage nulitatea absolută a acestor acte, solicităm autorităților emitente să dispună, de urgență, revocarea acestor acte administrative.

53. Referitor la cele două autorizații de construire ilegale emise – nr. 845 și nr. 846/21.06.2016, având în vedere că actele pe care se întemeiază acestea – respectiv Hotărârile de consiliu local precizate și la pct. 33 din prezenta – urmează a fi revocate (fiind nule absolut, n.n.), potrivit principiului fundamental de drept - *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* – acestea nu-și mai pot păstra valabilitatea fiind întemeiate pe două acte nule absolut. În consecință, vă solicităm și revocarea urgentă a acestor două acte administrative.

II. Practică judiciară relevantă

54. Nu în ultimul rând, amintim autorității emitente că practica constantă a instanțelor naționale este în sensul de a anula oricare act administrativ – cu caracter normativ și/sau individual – care a nesocotit respectarea dispozițiilor pe care le-am enumerat și explicat *supra*, respectiv cu nesocotirea grosolană a dreptului cetățenilor la spații verzi în intravilanul localităților.

55. Cu titlu de exemplu, invităm la studiul următoarelor decizii, citând totodată pasajele relevante:

1. Sentința civilă nr. 4976/2018 pronunțată de Tribunalul București la data de 24.07.2018:

„De asemenea, conform art. 71 din O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, ” Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism,

reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Din planșa de la fila 21 a volumului I dosar XXXXXXXXXXXX , ce reflectă comparativ viziunea urbanistică adoptată prin PUZ aprobat prin HCGMB 213/2005, respectiv PUZ aprobat prin HCGMB 278/2013 asupra porțiunii din sectorul 6 ce reprezintă cartierul ANL CBse poate observa prezența m slabă a spațiilor verzi în PUZ aprobat prin HCGMB 278/2013 ca urmare a înlăturării spațiilor verzi din vestul și nordul cartierului, inclusiv cele aferente aleii Domnișoara Pogany, spații verzi ce erau încadrate potrivit PUZ coordonator 2005 în subzona V1a.

De asemenea, din adresa nr. 9094 ,8612/xxxxxx/22.12.2016 a PMB - Direcția de Mediu (f. 111 vol. V) rezultă că suprafețe de teren situate pe înregistrate ca spații verzi și în Registrul local al spațiilor verzi, fapt de altfel necontestat de pârâți.

Ori, față de dispozițiile Legii nr. 24/2007, destinația acestor terenuri nu putea fi schimbată decât pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism. Din planșele de reglementări criticate rezultă că spațiile verzi înregistrate în Registrul local al spațiilor verzi și încadrate funcțional anterior în sub zona V1a au fost reîncadrate în subzonele M2 și M3, iar tribunalul nu găsește ca încadrarea în zona mixtă să servească unor lucrări de utilitate publică și de altfel constată că nici pârâții nu susțin această teză.

Contrar afirmațiile pârâtului CGal Municipiului București, tribunalul reține că art. 18 alin. 4 din Legea nr. 24/2007, text special în raport de prevederile Legii 350/2001, limitează inclusiv dreptul autorităților publice locale deliberative de a schimba funcțiunea spațiilor verzi, condiționând reîncadrarea funcțională prin documentație de urbanism de necesitatea realizării unor lucrări de utilitate publică.

Vor fi înlăturate susținerile pârâților conform Registrul spațiilor verzi nu a valoarea administrativă și nu produce efecte juridice. Acestea sunt nefondate de vreme ce Registrul spațiilor verzi a fost înființat în aplicarea art. 16 din Legea nr. 24/2007, text ce obligă autoritățile administrației publice locale să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative prin constituirea registrelor locale a spațiilor verzi și, mai mult, art. 18 din Legea nr. 24/2007 reglementează un regim specific al terenurilor înregistrate în Registrul local al spațiilor verzi.

Așadar, tribunalul reține că în mod nelegal prin PUZ aprobat prin HCGMB 278/31.10.2013 s-a schimbat încadrarea funcțională a spațiilor verzi aferente aleii Domnișoara Pogany înregistrate în Registrul local al spațiilor verzi și încadrate funcțional anterior în sub zona V1a.”

56. Două aspecte reies cu puterea evidenței din considerentele sentinței citate *supra* respectiv – singura ipoteză de excepție în care se poate deroga prin documentații de urbanism respectiv autorizații de construire cu privire la spațiile verzi este situația în care se impune realizarea unor lucrări de utilitate publică, ulterior expropriării. Or, raportând decizia de speță la situația de fapt care face obiectul prezentei plângeri, în mod evident se observă că un proiect imobiliar dezvoltat de un investitor privat nu echivalează juridic cu o situație de utilitate publică.

57. În al doilea rând, se poate observa că autoritățile locale au fost „consecvente” cu privire la menținerea zonei încălcate prin studiu și construcție efectivă ca zonă verde, însă cu toate acestea au

aprobat edificarea unor lucrări de construcție care încalcă această consecvență a autorităților. Ne întrebăm, în mod legitim, care mai este rostul acestei bunăvoințe a autorităților care pe hârtie au trasat zona ca fiind verde și de interes public, dar au permis construcția asupra ei, contrar dispozițiilor legale?!

2. Decizia nr. 758/2016 pronunțată de Curtea de Apel Constanța la data de 19.10.2016.

58. Și prin această hotărâre a instanțelor naționale a fost reiterat principiul enunțat de noi anterior, în mod repetat. Mai exact, a fost anulată hotărârea consiliului local al Mun. Constanța prin care a fost aprobată construcția unor imobile cu regim de înălțime mare care încălcau destinația de spațiu verde existentă și reglementată prin PUG pentru o parcelă anume, hotărâre de consiliul local care a fost adoptată cu flagrantă încălcare a legii.

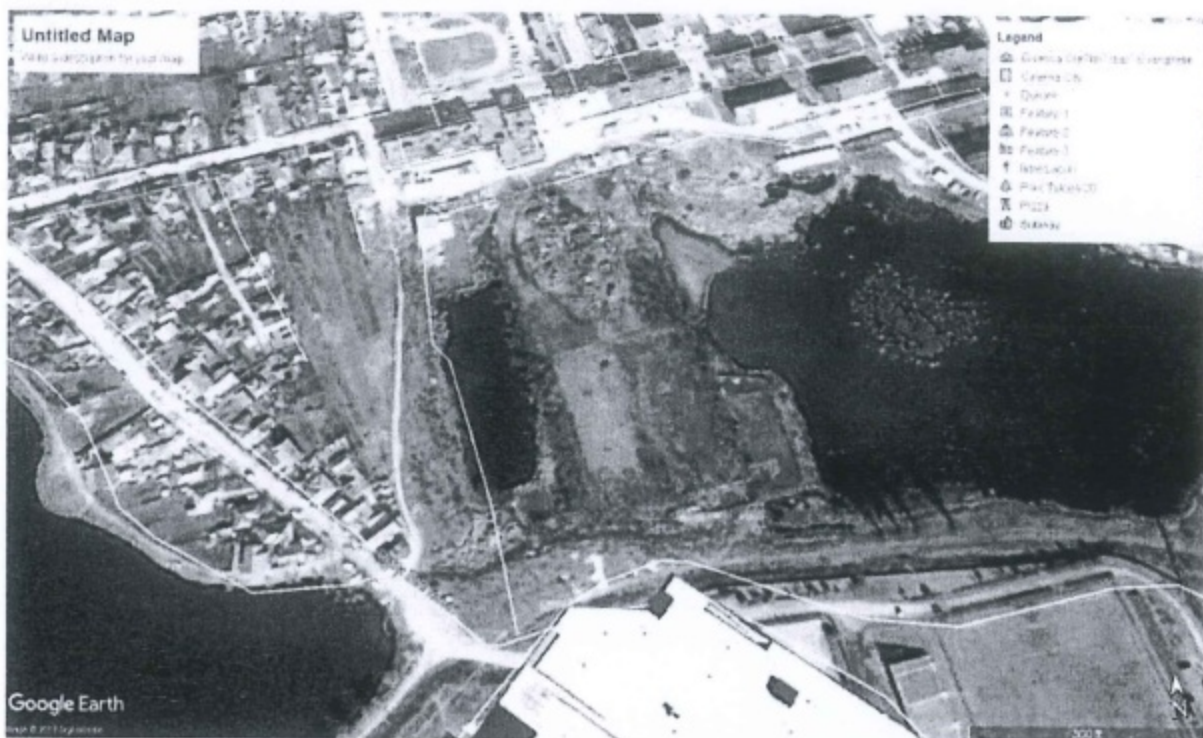
III. Situația cronologică

59. În final pentru a "vedea" cum au disparut 22.256 de mp de spații verzi din suprafața Clujului, redăm prin planșe foto cronologia, aspect pe care-l considerăm deosebit de important și care, dincolo de prezentarea și argumentarea detaliată a dispozițiilor legale încălcate și care conduc, inevitabil la revocarea actelor administrative sau, alternativ la demolarea construcțiilor ulterior anulării actelor administrative de către instanță, probează prejudiciul imens pe care îl crează edificarea construcțiilor cu încălcarea dispozițiilor legale aplicabile.

60. Pentru comparație menționăm că parcul Central are o suprafață aproximativă de 13 ha, astfel ca suprafața spațiului verde pierdută de municipiul Cluj-Napoca prin adoptarea și emiterea actelor de mai sus, reprezintă aprox 20% din suprafața totală a Parcului Central.

61. Ori în contextul în care cel puțin aparent preocuparea Municipality din ultimii ani (inclusiv prin PUG 2014) a fost în direcția de a încerca largirea și creșterea ariei zonelor verzi ale municipiului, apare cel puțin distorsionată și neunitară aprobarea unor acte de diminuare și renunțare la unele zone verzi deja existente în detrimentul zonelor construite. Ori prin revocarea actelor nelegal emise s-ar putea atinge inclusiv acest deziderat.

A. Zona verde si lacul nr.2 inainte de aprobarea actelor:



A1. Zona verde si lacul disparute sub constructii dupa aprobarea actelor :



RO-400191 Ciuj-Napoca
Piata Cipariu, nr. 9, etaj 1
tel./fax: 0264 434 387
mobil: 0728 032 826
e-mail: office@ielciu.ro

RO-450015 Zalău, jud. Sălaj
B-dul Mihai Viteazul, nr.1
Bl. A1 central, sc.A, et.1, ap.2
tel./fax: 0260 630 813
tel: 0260 614 022
e-mail: office@ielciu.ro

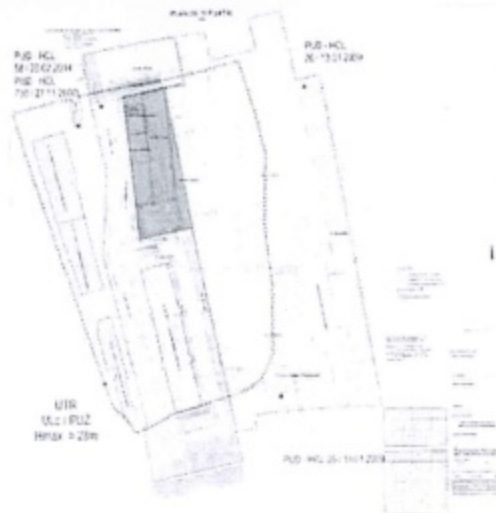
B. Reglementarea urbanistica inainte de PUZ 730/2007 si PUD 26/2009 :



C. Reglementarea urbanistica dupa PUZ 730/2007



D. Dupa aprobare PUD 26/2009 si PUD 2014



IV. În drept, invocăm prevederile art. 7 din Legea nr. 544/2004 a contenciosului administrativ, precum și toate celelalte dispoziții legale indicate în cuprinsul plângerii prealabile formulate.

V. Anexăm prezentei:

1. Împuternicire avocațială.
2. Hotărârea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca nr. 730/27.11.2007, în copie conformă cu originalul.
3. Hotărârea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca nr. 26/13.01.2009, în copie conformă cu originalul.
4. Autorizația de construire nr. 845/21.06.2016 emisă de Primăria Mun. Cluj-Napoca.
5. Autorizația de construire nr. 847/21.06.2016 emisă de Primăria Mun. Cluj-Napoca.
6. Cererea subsemnatului întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile publice (63257/101/05.02.2019), respectiv Răspunsul Primăriei Mun. Cluj-Napoca, Direcția Mass-Media, având nr. de înregistrare 63257/20.03.2019.
7. Sentința civilă nr. 4976/2018 pronunțată de Tribunalul București la data de 24.07.2018.
8. Decizia nr. 758/2016 pronunțată de Curtea de Apel Constanța la data de 19.10.2016.

Cu stimă,

CHEZAN MIHAI DUMITRU

reprezentat convențional prin IELCIU și ASOCIAȚII S.P.A.R.L.

prin av. Andrei Mihai Ielciu