

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane  
Nr. 478670/433 din 26.09.2019

1-101-

72/16.10.2019

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de SC Robacon Impex SRL  
înregistrată sub nr. 478670/3 din 19.09.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 478670/3 din 19.09.2019 formulată de SC Robacon Impex SRL se solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului” în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilului înscris în CF nr. 121332 situat în zona Calea Turzii - str. Miko Imre, în sensul revenirii la regimul urbanistic reglementat prin PUZ Matrix, aprobat prin HCL nr. 437/2004 și PUD Imobil de servicii și locuire S+P+3E, aprobat prin HCL nr. 18/2008 sau prin încadrarea într-un UTR cu regim echivalent în sensul permiterii edificării unui imobil mixt cu funcțiunea de servicii și locuință colectivă.

### Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Imobilului înscris în CF nr. 121332 este situat pe str. Miko Imre, într-o zonă reglementată prin PUZ aprobat în anul 2004. Chiar dacă prin HCL nr. 437/2004 nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate a documentației, aceasta a expirat la 18 luni de la data aprobării documentației “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, cf. Art. 3 din HCL nr. 493/2014.

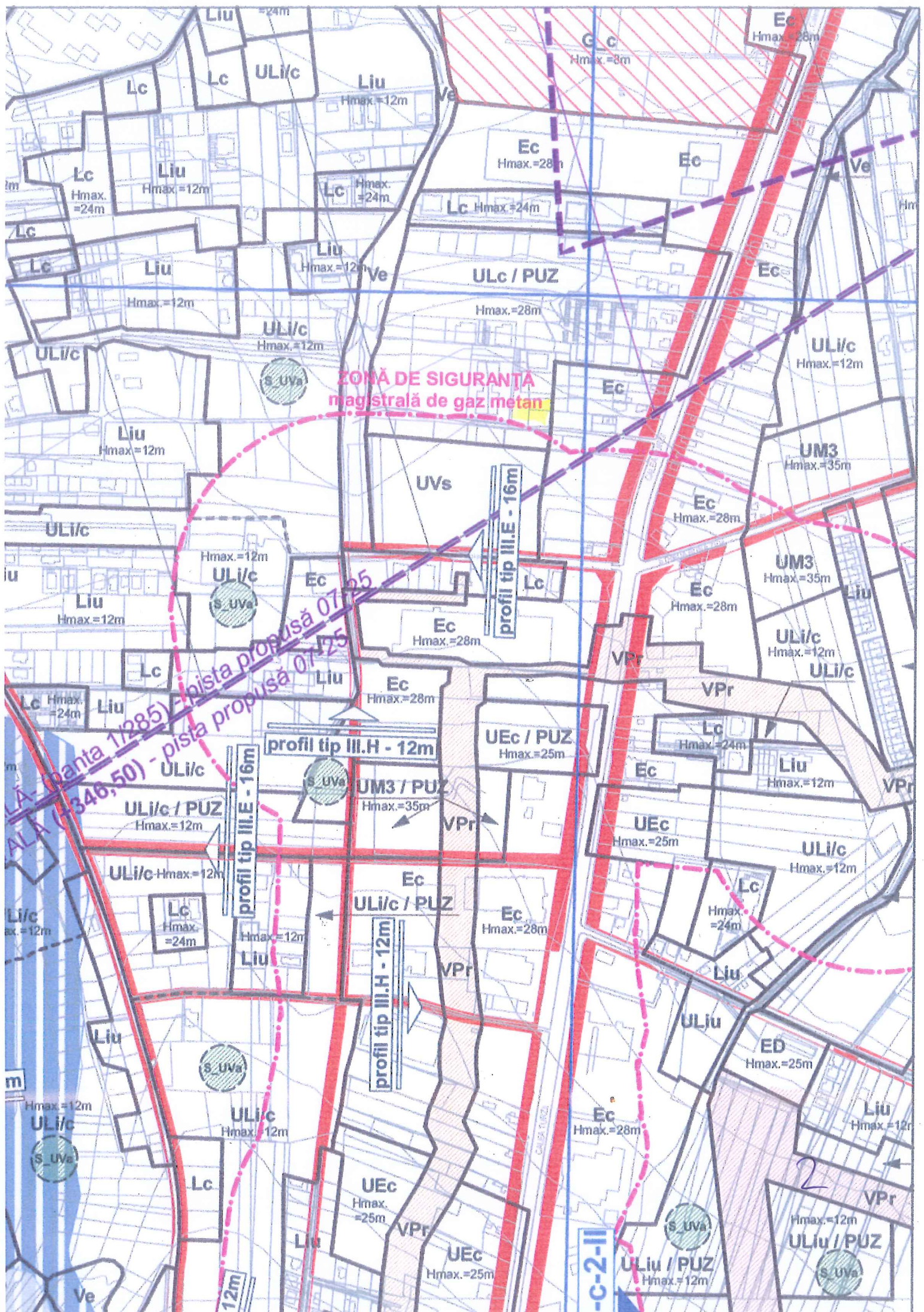
În prezent parcela este încadrată în UTR ULc = Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente. În această zonă este permisă edificarea de construcții de locuințe colective și funcțiuni terțiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii. Astfel, actuala reglementare este în concordanță cu regimul urbanistic reglementat prin PUZ Matrix dar și cu dorința solicitantului. Este însă necesară parcurgerea unei proceduri de urbanizare prin PUZ deoarece zona nu este urbanizată, pe o parte dintre parcele învecinate au fost amplasate construcții dar mare parte a parcelelor sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată, un sistem de spații publice și lipsesc dotările și echipamentele publice. Este necesară un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, traficul, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea reglementărilor stabilite prin PUG 2014.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar



**ZONĂ DE SIGURANȚĂ**  
magistrală de gaz metan

*ALA (346,50) - pista propusă 07/25*  
*ALA (346,50) - pista propusă 07/25*

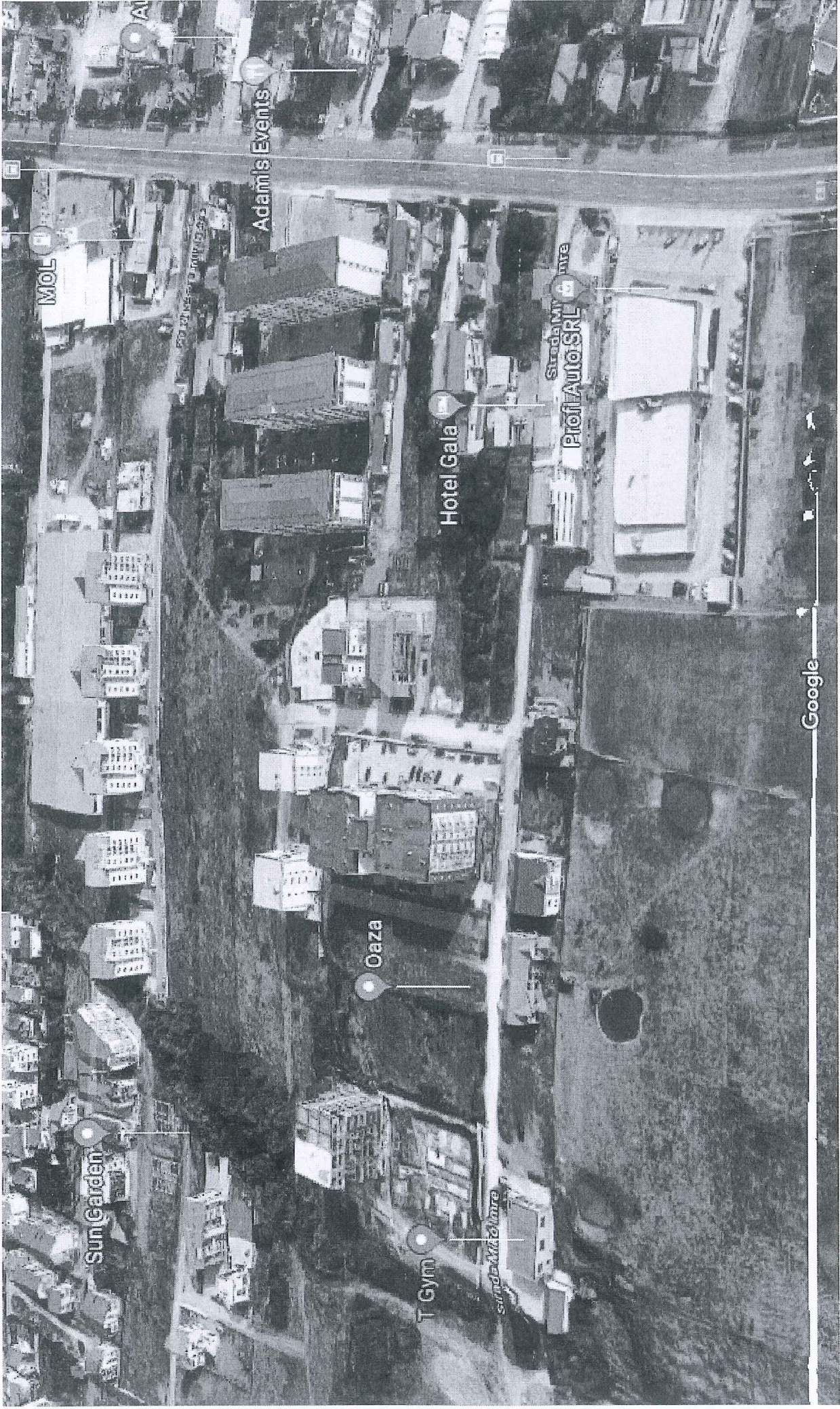
profil tip III.E - 16m

profil tip III.H - 12m

profil tip III.H - 12m

c-2-II

**Map Labels and Codes:**  
Lc, LiU, Ec, ULI/c, UM3, UEc, VPr, ED, S\_UVa, Ve, G\_c, Hmax values (e.g., 12m, 24m, 28m, 35m), and various profile labels.



**Cabinet avocat Balosu Razvan**

Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 93, ap.62

Tel. /Fax: 0040 -264 - 413986

avocatbalosurazvan@gmail.com



Către

**CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA**

Petenta:

**1. ROBACON IMPEX SRL**, cu sediul în Gherla, str. Iazului, nr.2, jud.Cluj, Cod fiscal R09042624, prin administrator;

cu adresă de corespondență aleasă în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie, nr.93, ap.62, jud. Cluj respectuos, vă adresăm următoarea

**PLÎNGERE PREALABILĂ**

prin care vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentatia " Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca", în sensul modificării documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilului teren proprietatea noastră în suprafață de 709 mp, înscris în Cf 121332 Cluj-Napoca, sub nr. topo 12873/2/1 si 12874/3/2/1, situat în zona Calea Turzii - str. Miko Imre, în sensul revenirii pentru suprafata de teren mentionata, la regimul urbanistic reglementat prin PUZ "Matrix" aprobat prin HCL 437/2004 si PUD "Imobil de servicii si locuire S+P+3E" aprobat prin HCL 18/2008 sau prin încadrearea într-un UTR cu regim echivalent în sensul permiterii edificării unui imobil mixt cu functiunea servicii si locuinte colective.

**MOTIVE****Stare de fapt:**

**1** Subscrisa petentă deținem calitatea de proprietari a unei parcele de teren, în suprafata de 709 mp, imobil ce se află situat în Cluj-Napoca zona Calea Turzii - str. Miko Imre. În dovedirea calității noastre de proprietari asupra suprafeței de teren mai sus menționate, atasăm prezentei plîngeri, extrasul de CF, ce atestă acest fapt.

Terenul proprietatea noastră a făcut parte din suprafața de teren reglementată prin PUZ "Matrix" aprobat prin HCL 437/2004.

Subscrisa, am conceput în cursul anului 2008, un proiect imobiliar, reprezentat de realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte, sens în care am inițiat și primit aprobarea pe o documentație de urbanism PUD aprobată prin HCL 18/2008.

Prin aprobarea documentațiilor de urbanism mai sus amintite, s-a aprobat organizarea urbanistică a proprietății noastre, cu încadrarea în UTR -Z, POT 20%, CUT - 2,0, Regim înalt P+3-8.

**Este de menționat faptul că prin HCL nr.437/2004, PUZ-ul aferent proprietății noastre a fost aprobat, fără a se limita în timp, durata sa de valabilitate!!**

3. Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus amintite, pe întreaga zonă reglementată de PUZ s-a început punerea sa în aplicare, respectiv s-au realizat aproape toate lucrările de urbanizare și sistematizare și construire imobile, , ce au constat în următoarele:

- dezmembrarea suprafețelor de teren, în parcele, conform prevederilor PUZ;
- realizarea rețelelor de utilități, respectiv rețele de apă, canalizare menajeră și pluvială, rețea electrică, rețea de gaz.
- realizarea de lucrări de sistematizare a terenului aferent PUZ, lucrări ce au constat în realizarea străzilor de acces în incinta zonei reglementate, etc.;
- realizarea cvasi-integrală a construcțiilor colective prevăzute în documentația PUZ, construcții pentru care s-a respectat amplasamentul prevăzut în această documentație;

4. Prin noul PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, s-a schimbat regimul urbanistic al imobilului proprietatea noastră, acesta fiind inclus într-o zonă cu **UTR - ULc - care se caracterizează ca fiind o zonă de terenuri agricole sau libere situate în intravilan, ce are un caracter propus de zona cu funcțiune rezidențială, pentru care se impune în mod obligatoriu o procedura de urbanizare prin PUZ.**

**Procedura de urbanizare impusă prin RLU pentru UTR - ULc constă în următoarele:**

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

Etapele procedurii implică:

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

(2)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);

(3)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, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;Reparcelarea terenurilorcuprinde 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.

(4) aprobarea PUZ;

(5)elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:rețele, rezervoare și stații de pompare

### **Stare de drept**

1. Apreciem că includerea imobilului proprietatea noastră, în zona de UTR - Ulc, constituie o evidentă eroare, o încălcare a dreptului nostru de proprietate și are la bază o analiză greșită a situației zonei din care acesta face parte.

### **1.1. O primă observație care se impune este aceea că includerea terenului nostru într-un UTR - ULc, este neconformă cu realitate din teren și starea faptică actuală a imobilelor**

Conform art.44 din L.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul "documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii."

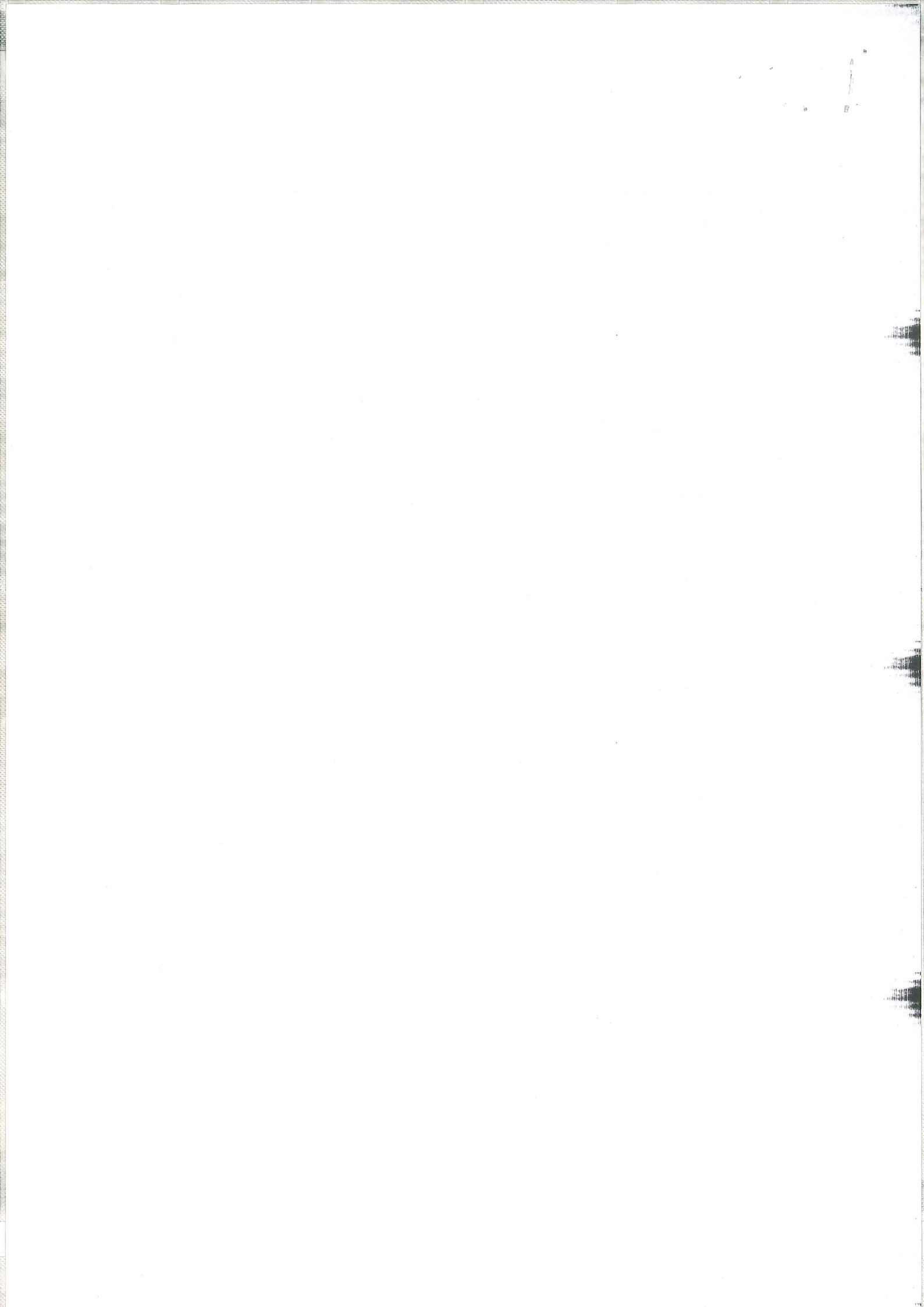
Conform Ghidului privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic General, aprobat prin Ordinul 13N/1999 al MLPAT, respectiv pct.3.2, subpunct 3.2.1., lit.A3, elaboratorul PUG, trebuia să aibă în vedere la conceperea propunerilor sale de reglementare, situația existentă a imobilelor sau zonelor reglementate.

În cazul proprietății noastre, se poate lesne observa faptul că elaboratorul PUG, nu a studiat sau analizat situația reală a imobilului nostru, în condițiile în care ne-a inclus în categoria terenurilor agricole sau neurbanizate, în condițiile în care întreaga zonă este urbanizată/construită.

Eroarea regăsită în documentația PUG, în ceea ce privesc imobilele noastre, este evidentă și dacă lecturăm condițiile stabilite pentru UTR - ULc, în vederea urbanizării, condiții care în cazul de față și raportat la configurația zonei sunt imposibile de îndeplinit. Este evident din acest punct de vedere că proprietățile învecinate nouă, pe suprafața cărora au fost executate imobile în baza PUZ, nu mai pot fi reconfigurate sau reparcelate.

În mod evident zona în care se află terenul nostru, nu a putut "involua" din punct de vedere urbanistic, în sensul că în perioada 2004-2014 pe suprafața ei s-a permis edificarea de construcții colective, iar din anul 2015 zona a devenit una neurbanizată, agricolă, liberă de construcții, ipoteză ce este evident una absurdă.

**1.2.** Această încadrare urbanistică nu respectă reglementările în materie de urbanism ( definiția UTR - Anexa 2 la Legea 350/2001 - Unitate teritorială de referință (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) și nici realitatea urbanistică existentă a imobilului proprietatea noastră. Raportat la dispozițiile legale menționate, apreciem că încadrarea unilaterală dată de autoritatea locală a UTR care vizează imobilul nostru duce la încălcarea reglementărilor și a realității urbanistice existente, fără a ține cont de evoluția unitară, astfel cum tocmai





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLUJ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

CARTEA FUNCİARA NR 121332

Comuna/ Oraș/ Municipiu CLUJ NAPOCA

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. Top	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații Nr. Top.
1.	12873/2/1 12874/3/2/1	Teren in Calea Turzii	709 mp.	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
4. 5.	Cu nr. 37776/2007 c.f. cu titlu de drept cumparare in favoarea : SC ROBACON IMPEX SRL, GHERLA Cu nr. 37778/2007 c.f. se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea ; BCR SA Ag GHERLA	

**C. Partea a III- a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
1.	Cu nr. 37778/2007 c.f. drept de ipoteca pentru suma de 520.000 lei + dobanzile aferente si alte taxe si comisioane, cheltuieli de orice fel legate de recudperarea tuturor sumelor datorate, chelt. de judecata, de exec. Silita in favoarea ; BCR SA Ag GHERLA	

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

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare

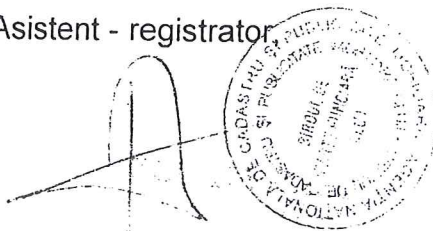
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanta nr. 7913/2007....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu cod 11P7EXI

Red.

Bka

Asistent - registrator





Cabinet avocat Bălosu Răzvan  
Sediul: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62  
Tel/Fax: 0040-264-413986, email:

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. 20 / 2019

Domnul avocat **BALOSU RAZVAN** se împuternicește de către  
clientul.....ROBACON INDEX SRL.....  
în baza contractului de asistență juridică nr. 20 din 2019, să  
exercite următoarele activități:

.....INTERSTARE PLANGERE PREZABILĂ.....

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața:

.....CONSILIU LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA.....

Atest identitatea părților,  
conținutul și data contractului  
de asistență juridică în baza căruia  
s-a eliberat împuternicirea  
**Cabinet avocat Bălosu Răzvan**  
prin avocat titular,

*(Handwritten signature)*