

51/19.12.2019

1-240

HOTĂRÂRE

privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 646538/1 din 13.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 646687/43 din 13.12.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014;

Văzând Decizia Civilă nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018 și Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 2019 a Consiliului județean Cluj;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018, în sensul modificării încadrării urbanistice a parcelei înscrise în CF nr. 269334 cu nr. cad. 269334, situate în zona Borhanci, din UTR A în UTR UI.ii.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Preșdinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Târcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul General al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018

Prin Decizia civilă nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, instanța de judecată, admitând recursul formulat de recurentul reclamant Bogdan Cristian Mihai împotriva Sentinței Civile nr. 2876/2018 pe care o casează parțial și, în rejudecare, admite în parte acțiunea formulată în sensul că anulează în parte H.C.I. nr. 493/2014 și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aferent cu privire la introducerea în UTR A a imobilului teren identificat în CF 269334, urmând ca schimbarea din UTR A pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 646538/1 din 13.12.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca și

Proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică comunică următoarele:

Prin Decizia civilă nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, instanța de judecată, admitând recursul formulat de recurentul reclamant Bogdan Cristian Mihai împotriva Sentinței Civile nr. 2876/2018 pe care o casază parțial și, în rejudecare, admite în parte acțiunea formulată în sensul că anulează în parte H.C.L. nr. 493/2014 și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aferent, cu privire la introducerea în UTR A a imobilului teren identificat în CF 269334, urmând ca schimbarea din UTR A pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

Instanța de fond, prin Sentința nr. 2876/2018 a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamant dar, urmare recursului declarat, Curtea de Apel Cluj a casat în întregime sentința și a admis în parte cererea de chemare în judecată.

După pronunțarea mai multor sentințe prin care instanțele au dispus modificarea parțială a PUG am solicitat avizul/punctul de vedere al Arhitectului-șef al județului Cluj iar în răspunsul dat prin Adresa nr. 39233-39237, 31042-31044 / 2019, acesta ne-a comunicat: „nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată”.

Raportat la titlul executoriu în speță, în lumina celor dispuse de instanță, având în vedere și încadrarea urbanistică a parcelelor situate în proximitate, considerăm necesară modificarea documentației aferente PUG, în ceea ce privește regimul urbanistic al suprafeței de teren deținută de reclamant și în sensul schimbării încadrării din UTR A în UTR ULiU pentru parcela deținută de reclamant. Direcția Generală de Urbanism propune astfel modificarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul schimbării încadrării funcționale a parcelei de teren înscrise în CF nr. 269334 cu nr. cad. 269334, situate în zona Borhanci din UTR A în UTR ULiU.

Raportat la dispozițiile Art. 56, 64 și 65 din Legea nr. 350/2001, coroborate cu Art. 622 alin (1) CPC, Art. 24 din Legea nr. 554/2004 și Art. 129 alin. 6 lit. c, din O.U.G nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 345/2019 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 767/117/2018, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Redătat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

13.12.2019

3

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2019:050.000345

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului UE 2016/679

Dosar nr. 767/117/2018

DECIZIE CIVILĂ Nr. 345/2019

Ședința publică de la 11 Martie 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Antoniu Simon

Judecător Liviu Ungur

Judecător Alexandrina Amalia Marin

Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de reclamantul BOGDAN CRISTIAN MIHAI împotriva sentinței civile nr. 2876 din data de 17 octombrie 2019 pronunțată în dosarul nr. 767/117/2018 al Tribunalului Cluj în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale Anularca HCL nr. 493/2014 cu privire la imobilul teren în cauză.

Compunerea completului pentru această cauză s-a făcut prin participarea doamnei judecător Marin Alexandrina-Amalia având în vedere că a fost admisă cererea de abținere formulată de domnul judecător Dușa Radu-Rareș.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință după care, se constată că mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 07 martie 2019, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA:

Prin sentința civilă nr. 2.876 din 17 octombrie 2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 767/117/2018, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul BOGDAN CRISTIAN MIHAI în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA și PRIMARUL MUN. CLUJ-NAPOCA.

Împotriva acestei sentințe, reclamantul BOGDAN CRISTIAN MIHAI a declarat recurs, solicitând instanței casarea acesteia, cu consecința anularii parțiale a reglementarilor careului 32 din PUG Cluj, respectiv anulare UTR A și reîncadrarea în UTR CC conform PUG 1999 și obligarea pârâților să încadreze terenul subsemnatului în UTR construibil și anularea interdicției din RLU de construire pe un teren din intravilanul localității. În subsidiar, reclamantul a solicitat trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de fond, cu cheltuieli de judecată;

În motivarea recursului, după reiterarea petitelor din acțiunea formulată și a motivelor invocate în justificarea acestora, respectiv a prezentării soluției pronunțate de către prima instanță, s-a arătat că, esențial de observat în cauză este că Înalta Curte, doctrina judiciară și principiile de drept stabilesc ca reclamantul își fixează cadrul procesual și limitele judecării, instanța fiind ținută să se pronunțe strict în raport cu cadrul procesual al reclamantului. (Decizia nr. 2574 din 27 iunie 2013 pronunțată în recurs de Secția a II-a civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție).

Instanța de fond, nu s-a rezumat la a analiza cadrul procesual și motivele de nelegalitate și exces de putere invocate, făcând o reală apărare pentru pârâți, analizând și pronunțându-se pe aspecte care nu au fost invocate de nici o parte în litigiu.

Instanța de fond retine greșit ca modul de utilizare și destinația terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, fara a retine și că această prerogativă trebuie exercitată în concordanță cu textele de lege, metodologia de adoptare acte în urbanism și motivarea temeinică și legală a actului administrativ.

Modificarea unității administrativ teritoriale, din UTR L8C (cu regim de construire P+8F) în UTR A s-a făcut nelegal cu nerespectarea dispozițiilor obligatorii ale Ghid GP038/99.

De asemenea, schimbarea unității administrative UTR din L8C în UTR A s-a făcut nelegal, cu încălcarea dispozițiilor RGU 525/1996 art. 4, terenurile agricole din intravilan sunt construibile pentru orice tip de construcții, cum legal a fost încadrat în PUG din 1999.

Efectuarea unei rezerve de teren de către parați din proprietatea privată a persoanelor fizice, este nelegală, fara a exista temei legal pentru aceasta operațiune administrativa.

Totodată instanța de recurs trebuie să analizeze dubla măsura a paraților, care probează fara nici un dubiu excesul de putere fata de anumiți beneficiari de terenuri din Mun. Cluj, referitor la faptul ca în dosarele de pe rolul instanțelor din Cluj, unde parații au interes sa nu le fie anulate autorizațiile de construire de blocuri emise apărarea acestora este " ... la realizarea noului PUG adoptat prin HCL 493/2014, păstrarea blocurilor de P+10, P-7, P+8 în zone ale Mun. Cluj s-a făcut, la redactare PUG se are în vedere strategia de dezvoltare din PUG anterior 1999.."

Or, a păstra în noul PUG strategia de dezvoltare identica din vechiul PUG 1999 pentru unele zone, iar pentru altele să fie interzisă total construirea, nu poate coincide decât cu abuzul de putere exprimat selectiv și subiectiv.

O altă susținere cminamente greșită a instanței de fond se referă la faptul că terenul coincide unei zone de terenuri agricole, având în vedere ca la dosarul cauzei a fost probat cu poze, planșe și a fost explicat faptul că terenul este într-o zonă parțial construită încă din anul 2014, fiind într-o dezvoltare dinamica, împrejmuit de case, blocuri, drumuri de acces, utilități.

Susținerea instanței de fond, conform căreia PUG a fost realizat în urma studiilor făcute de specialiști, și faptul ca concluziile acestora trebuie contracarate de alți specialiști, nu poate fi menținută de către instanța de recurs.

În acest context, reclamantul arată că, prin cererea de chemare în judecata am investit instanța cu anularea unui act administrativ nelegal, indicând ca temei legal normele încălcate de autoritatea publica la momentul, respectiv art. 4 din Regulamentul General de Urbanism adoptat prin IIG 525/1996, Ghidul identificat cu indicativul GP038/99. La aceste norme indicate explicit instanței de fond ca fiind încălcate de parați în legiferare, am atras atenția și asupra lipsei unui text legal care sa permită paraților efectuarea de rezerve de teren din proprietatea privata. Dimpotrivă, aceasta lipsa de susținere legislativa a paraților în oportunitatea pe care o invocă și pe care a fost întemeiata hotărârea instanței de fond, coroborat cu Constituția României, dovedește inclusiv încălcarea dreptului la proprietate. Parații obișnuiesc să invoce o posibilitate a dâșnilor în a limita exclusivitatea dreptului de proprietate, cu toate acestea aceasta fiind o acțiune condiționata de respectarea unor norme legale. Or, în cazul de față, separat ca parații au încălcat întreaga procedura de redactare a unui UTR, au afectat dreptul de proprietate fara nici un singur temei legal.

Totodată, instanța avea obligația să indice studiile de specialitate la care face referire și care permit încălcarea legii de către parați.

Făcându-se însă referire la studiile de specialitate și specialiști în urbanism de către instanța de fond, aceasta nu a analizat un aspect deosebit de important care îi contrazice însăși susținerile privitoare la specialiști, faptul ca în 12.02.2018 prin Informarea nr. 577969/43 Direcția Generala de Urbanism a inițiat un proiect și l-a trimis în 29.07.2017 către Consiliului Local Cluj, prin care a propus ca aceasta zona Agricola sa fie urbanizabila - demers ulterior neîndeplinit tot de către parați.

În concret, direcția de specialiști în Urbanism (la care face referire instanța de fond) care au făcut referatele de specialitate la adoptarea noului PUG, au solicitat ca aceste zone sa fie urbanizabile, Consiliul Local Cluj ignorând însă total propunerea direcției de Urbanism, continuând cu același comportament care se încadrează în zona abuzului de putere.

În sensul celor mai sus arătate, recurentul solicită instanței de recurs sa cenzureze susținerile instanței de fond, iar în analiza pe care urmează sa o facă în rejudecarea recursului să țină cont de dubla măsura a paraților cu privire la preluarea strategiei de dezvoltare din vechiul PUG din anul 1999 în vederea redactării noului PUG în anul 2014, de încălcarea dispozițiilor art. 4 din RGU care reprezintă legislația generala în materie de Urbanism și realizare PUG, Ghid GP038/99 care impune la redactarea unui nou PUG sa se analizeze și sa se țină cont de situația preexistentă.

În lumina acelorși susțineri și argumente, recurentul solicită instanței de recurs să ia în considerare în rejudecarea recursului și argumentele soluționate definitiv prin decizia civilă nr.

5

4013/2018 pronunțată în ședința publică din data de 5 octombrie 2018 de Curtea de Apel Cluj în dosar 7388/117/2018, cu privire la un imobil teren învecinat cu al reclamantului, din același careu 32 și cu situație identică, în această situație fiind modificat regimul urbanistic din UTR I.8 în UTR A.

În susținerea recursului său, recurentul a mai învederat și unele aspecte cuprinse în motivarea hotărârii la care a făcut trimitere mai sus:

Rațiunea existenței acestui UTR este oarecum echivocă datorită dublei funcțiuni posibile a le avea aceste terenuri. Astfel, se arată că aceste terenuri au în prezent o destinație agricolă putând însă ca în viitor să reprezinte o rezervă pentru extinderea orașului. Aceste două funcțiuni, una actuală și alta eventuală, se exclud.

Astfel în măsura în care terenul primește o destinație agricolă care include inclusiv edificarea unui construcții definitive cu caracter agricol, zootehnic, o schimbare a destinației potrivit celei de a doua funcțiuni este exclusă. Ca atare funcțiunea actuală face improbabilă funcțiunea eventuală recunoscută în mod expres și care a existat și anterior adoptării noului PUG.

Din aceste proceduri cuprinse în RLU Cluj-Napoca rezulta ca rațiunea pentru care terenurile din UTR A sunt neurbanizabile este aceea de a prezerva terenuri agricole în apropierea orașului care să asigure aprovizionarea cu produse agricole din apropiere.

Această rațiune nu se verifică însă în cazul terenului reclamantului care este situat într-o zonă deja urbanizată parțial și în care realizarea unei producții agricole ar fi în discordanță cu destinația terenurilor învecinate.

De asemenea, lipsirea reclamantului de îndreptățirea de a construi pe terenul propriu sau chiar prin urmarea unei proceduri de urbanizare nu asigură în concret protecția unor interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecți de drept.

În această situație includerea terenului reclamantului în UTR A ca teren neurbanizabil nu este justificată în mod obiectiv de situația concretă a acestui teren și nu urmărește nici protecția unor interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecți de drept existând un exces de putere al paraților.

Practic nu se indică nici un element obiectiv pentru a justifica limitarea adusă dreptului de proprietate al reclamantului.

Totodată sunt încălcate dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind scopul instituirii UTR datorită aspectelor anterior menționate privind dubla funcțiune a acestora chiar recurenții pârâți au realizat demersuri în vederea înlăturării acestui exces de putere așa cum s-a arătat deja.

Pentru aceste considerente singura soluție posibilă este anularea încadrării terenului reclamantului în UTR A și obligarea pârâtului recurent la încadrarea acestui teren într-un UTR ce permite construirea.

Astfel, instanța de recurs în mod corect a respins recursul paraților recurenți, apreciind judicios atât destinația cât și tendința de dezvoltare urbanistică a zonei în care se afla poziționat inclusiv terenul reclamantului, ca vecin.

Recurentul arată că, instanța de fond a cărei hotărâre o critică, a înțeles însă să aprecieze diferit o situație similară, având ca temei faptul că imobilul său a fost achiziționat după intrarea în vigoare a noului PUG. Or, acest lucru nu are nici un fel de legătură cu aspectele de nelegalitate pe care a fost întemeiată cererea de chemare în judecată.

Instanța de fond avea obligația de a aprecia situația juridică a bunului imobil obiect al dosarului dedus judecării, fără nici un fel de legătură cu persoana reclamantului, în strânsă legătură cu legalitatea legiferării paraților asupra acestui imobil. Și, acest fapt, cu atât mai mult cu cât, anterior autoritatea publică a înțeles să admită plângerea administrativă prealabilă și să dispună permisiunea urbanizării acestei zone.

În finalul recursului, reclamantul a reiterat că acesta privește critici de nelegalitate, nu de oportunitate ale Primarului și Consiliului Local Cluj, gîrate nelegal de prima instanță în favoarea acestora.

În concret, terenurile agricole cuprinse în intravilanul municipiilor nu pot fi grevate de o interdicție de construire, aceasta operațiune administrativă încălcând prevederile obligatorii ale art. 4 RGU adoptat prin HG 525/1996.

Analizând recursul formulat, Curtea reține următoarele:

1) Prin memoriul de recurs s-au invocat motivele de casare prevăzute de art.488 alin.1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă.

2) Cât privește motivul de casare prevăzut de art.488 alin.1 pct. 6 Cod procedură civilă, Curtea reține că hotărârea atacată este motivată corespunzător, în conformitate cu dispozițiile art.425 alin.1 lit. b) Cod procedură civilă, reținând-se starca de fapt pe baza probelor de la dosar și arătându-se argumentele pentru care instanța s-a oprit la soluția menționată în dispozitiv.

Împrejurarea că prima instanță a dat o altă interpretare normelor legale incidente în cauză nu realizează conținutul acestui motiv de casare ci a motivului referitor la greșita aplicare a legii, prevăzut la pct. 8.

Așa fiind, motivul de casare invocat este nefondat.

3) În schimb, este întemeiat motivul de casare prevăzut de art.488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă.

Așa cum rezultă din starea factuală a cauzei, prin noul PUG, imobilul în litigiu — care se găsește în intravilan, încadrat anterior prin vechiul PUG în UTR - L8 C — a fost încadrat în UTR A (Zonă agricolă neurbanizabilă), încadrare ce interzice urbanizarea cu caracter definitiv.

Or, printre criticile de nelegalitate invocate de reclamant în fața primei instanțe se regăsește și cea privitoare la încălcarea principiului ierarhiei forței juridice a actelor normative, consacrat de art.1 alin.5 din Constituția României și art.4 alin.3 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în sensul existenței concordanței actului administrativ dedus judecării cu actele normative cu forță juridică superioară, în temeiul și în executarea cărora a fost emis.

În adevăr, art.4 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr.525/1996, prevede următoarele:

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare; c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Prin urmare, contrar textului legal cu forță juridică superioară, **care permite autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole**, desigur cu respectarea celorlate condiții prevăzute în text, autoritatea locală a procedat la interzicerea urbanizării cu caracter definitiv.

O asemenea interdicție trebuie să aibă o bază legală asigurată printr-un act administrativ de aceeași forță juridică, iar nu cum este cazul în speță, printr-un act administrativ inferior, emis de autoritatea publică locală.

Pe de altă parte, Curtea constată că în Regulamentul local de urbanism pentru acest UTR se menționează că el cuprinde terenuri care au fost introduse în intravilan în baza unor documentații de urbanism aprobate anterior. Rațiunea existenței acestei UTR este oarecum echivocă datorită dublei funcțiuni posibile a le avea aceste terenuri.

Astfel, se arată că aceste terenuri au în prezent o destinație agricolă putând însă ca în viitor să reprezinte o rezervă pentru extinderea orașului. Aceste două funcțiuni, una actuala și alta eventuală, se exclud. În măsura în care terenul primește o destinație agricolă care include inclusiv edificarea unui construcții definitive cu caracter agricol, zootehnic, o schimbare a destinației potrivit celei de a doua funcțiuni este exclusă.

Ca atare, funcțiunea actuală face improbabilă funcțiunea eventuală recunoscută în mod expres și care a existat și anterior adoptării noului PUG, ceea ce înseamnă că sunt încălcate și dispozițiile Legii 350/2001 privind scopul instituirii UTR.

În consecință, pentru ca cele două funcțiuni să poată coexista pentru aceeași UTR este necesar ca ambele funcțiuni să fie actuale urmând ca proprietarul terenului să aleagă dacă îi va da o destinație agricolă sau va opta pentru urbanizarea terenului prin intermediul procedurii legale de urbanizare.

Rezultă că lipsirea reclamantului de îndreptățirea de a construi pe terenul proprietatea sa, fie și prin urmarea unei proceduri de urbanizare, nu asigură în concret protejarea unor interese generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept.

4) Soluția Curții

Fiind incident motivul de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă, Curtea, pe temeiul art. 20 alin.3 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ va admite recursul declarat, va casa în parte hotărârea atacată și, în rejudecare, va admite în parte acțiunea formulată în sensul că anulează în parte HCL nr. 493/2014 și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aferent cu privire la introducerea în UTR A a imobilului teren identificat în CF vechi cu nr. 171745 cu nr. cadastral 13849, având CF nr. nou 269334 și nr. topo 269334, urmând ca schimbarea din UTR A pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

Soluția de admitere în parte a acțiunii introductive se impune în considerarea argumentelor expuse mai sus; în adevăr, singura soluție posibilă este anulara încadrării terenului reclamantului în UTR A și obligarea autorității locale deliberative la încadrarea acestui teren într-o UTR ce permite construirea prin intermediul unui proceduri de urbanizare.

În mod evident că încadrarea într-o UTR ce permite construirea urmează a respecta dispozițiile legale privind avizele necesare pentru adoptarea unui asemenea act administrativ de modificare a unui PUG, dispoziția instanței nefiind contrară prevederilor art. 64 și art. 65 din Legea 350/2001.

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

Admite recursul declarat de reclamantul BOGDAN CRISTIAN MIHAI, cu domiciliul ales la SCA POP și SFERLE în Cluj-Napoca, str. Artelor nr.42, jud. Cluj prin av. Ciocian Ioana Crina, împotriva sentinței civile nr. 2.876 din 17 octombrie 2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 767/117/2018, pe care o casează parțial și în rejudecare admite în parte acțiunea formulată în sensul că anulează în parte HCL nr. 493/2014 și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aferent cu privire la introducerea în UTR A a imobilului teren identificat în CF vechi cu nr. 171745 cu nr. cadastral 13849, având CF nr. nou 269334 și nr. topo 269334, urmând ca schimbarea din UTR A pentru zona delimitată să se realizeze într-o UTR care să permită urbanizarea prin PUZ.

Definitivă.

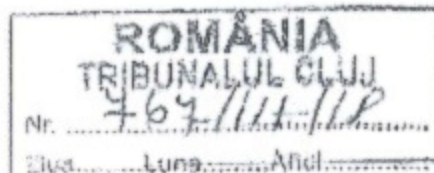
Pronunțată în ședință publică din data de 11 martie 2019.

PREȘEDINTE,
ANTONIU SIMON

JUDECĂTOR,
LIVIU UNGUR

JUDECĂTOR,
ALEXANDRINA AMALIA
MARIN

GREFIER,
IULIU TRAIAN CRIȘAN



16 FEB 2018

CERERE DE CHEMARE IN JUDECATA

Catre:

TRIBUNALUL CLUJ

Sectia mixta de contencios administrative si fiscal, de conflicte de munca si asigurari sociale

Subsemnatul **Bogdan Cristian Mihai** domiciliat in Cluj Napoca, identificat cu CI seria , avand CNP chem in judecata in baza dispozitiilor art. 1-7 din Legea 554/2004 pe:

Paratii:

Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca avand sediul in Cluj Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, Jud Cluj si pe

Primarul Municipiului Cluj Napoca cu sediul in Cluj Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, Jud Cluj; in contradictoriu cu care solicitam sa dispuneti:

1. Anularea in parte a HCL 493/2014, cu privire la introducerea imobilului teren, identificat in CF nr. vechi 171745, cu nr. Cadastral 13849, avand CF nou 269334 si nr. Topo 269334, in UTR A prin PUG din 2014, din UTR L8C partial (P+8,P+10) , UTR CC partial(centru de cartier), UTR L3C partial (imobile P+2), UTR L6C si UTR CM2 construibile, UTR CC cu POT 80% si CUT 2,2 reglementate prin PUG precedent din anul 1999 Cluj-Napoca.
2. Anulare in parte Regulament Local de Urbanism al municipiului Cluj Napoca(RLU), in ceea ce priveste UTR A ,aprobat prin HCL 493/2014 si obligarea paratii la introducerea in legalitate a prevederilor acestui regim de terenuri.
3. In subsidiar inteleg sa atac si avizul comisiilor de specialitate in Urbanism, daca paratii se vor prevala de aceste avize si referate ale comisiei de specialitate CTATU.

9

In preambul introducem un glosar explicativ referitor la termenii folositi:

Planul Urbanistic General- il vom numi PUG

Ghid Privind Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al- Planului Urbanistic General- il vom numi Ghid PUG

Unitate Teritoriala de referinta- il vom numi UTR(stabileste regimul zonei)

Regulament General de Urbanism - RGU

Regulament Local de Urbanism- il vom numi RLU

MOTIVE

1. Actele administrative a caror anulare se solicita

Prin HCL 493/2014 terenul identificat in prezenta a fost introdus in mod nelegal in teren neconstruibil.

Accasta actiune administrativa a fost realizata prin adoptarea PUG a Municipiului Cluj-Napoca si prin adoptarea dispozitiilor din RLU cu privire la UTR A:

- a. Schimbarea nelegala a unitatii (UTR) in care a fost incadrat imobilul in trecut s-a realizat nemotivat si in neconcordanța cu metodologia de realizare PUG.
- b. A doua nelegalitate s-a conturat prin modul in care s-a stabilit in RLU a Mun.Cluj regimul economic al terenurilor situate in UTR A.

2. Caracterul actelor atacate- acte administrative normative

Actul atacat, HCL 493/2014 reprezinta actul administrativ normativ prin care s-a adoptat RLU a Municipiului Cluj-Napoca si Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Actele respective trebuie sa aiba la baza, in cadrul avizelor comisiilor de specialitate si in cadrul referatului de aprobare CTATU, motivarea prin care acest imobil a fost introdus din zona stabilita in PUG din 1999 in zona A in noul PUG din anul 2014.

3. Indeplinirea procedurii prealabile

Subsemnatul am inaintat plangerea prealabila in data de 04.12.2017 cu nr. 529735/43 si completata cu actul 577969/1 din 18.12.2017.

Prin plangerea prealabila introdusa am solicitat paratilor introducerea imobilului subsemnatului in teren construibil, dupa cum legal a fost stabilit in PUG din anul 1999.

4. Nelegalitatea actului administrative atacat

4.1 Nelegalitatea HCL 493/2014 in ceea ce priveste introducerea in UTR A a terenului proprietatea subsemnatului rezida ab initio din nemotivarea schimbarii adoptate prin noul PUG.

Planul urbanistic general(PUG) se realizeaza la cererea beneficiarului de catre o unitate de proiectare cu experienta in domeniu- conform pct.1.4 Ghid Metodologic PUG.

4.2 Unitatea de proiectare, respectiv proiectantul care a realizat PUG al Municipiului Cluj-Napoca are obligatia de a realiza PUG in conformitate cu dispozitiile Ghidului Metodologic de elaborare PUG cu indicativ GPO38/99 aprobat prin Ordin nr.13N din 10.03.1999.

Nerespectarea dispozitiilor Ghidului Metodologic si a Regulamentului General de Urbanism este o problema de legalitate care intra in competenta instantei de contencios-administrativ.

4.3 Reiteriez pentru a fi clar ca nu reclam o problema de oportunitate care este atributul recunoscut administratiei publice, cererea subsemnatului vizand probleme de nelegalitate.

4.4 In concret, la pg. 9 din Ghid la pct. 3 se impune ca " Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism". Aceasta cerinta este cat se poate de clara si este incalcată de catre parati , fiind in prezenta unei nelegalitati de redactare si adoptare RLU cu privire la UTR A.

4.5 O alta cerinta neglijata de catre parati este analizarea situatiei existente in teren. Este evident ca Ghidul Metodologic la pg. 10 impune o astfel de analiza, tocmai pentru a se prelua din fostul PUG al orasului situatiile existente.

Modificarea UTR-urilor din fostul PUG, nu se poate realiza prin noul PUG, deoarece aceste modificari se realizeaza prin Plan Urbanistic Zonal.

De altfel in jurisprudenta recenta din instante in materie de urbanism, paratii se apara in litigii in care se contesta edificarea de blocuri in zone de case prin afirmarea ca in noul PUG s-au preluat zonele consfintite din vechiul PUG din anul 1999 al Mun. Cluj-Napoca.

4.6 Asadar instanta este chemata sa verifice legalitatea schimbarii UTR-ului din vechiul PUG al Mun. Cluj, in care acest teren era introdus in zona CC si alte UTR-uri, toate fiind construibile. Aceasta modificare a cauzat un prejudiciu direct fata de acest imobil fara a exista o motivare cu privire la modificarea facuta prin actul administrativ.

4.7 A se verifica de asemenea prevederile de la pg. 14 pct. 2.6 referitor la faptul ca PUG-urile se actualizeaza periodic la 10 ani. Ghidul Metodologic nu permite ca prin noul PUG sa se modifice zonele din fostul PUG, aceasta modificare se realizeaza prin documentatii de PUZ.

4.8 La pg. 43 din Ghidul Metodologic, Volumul 3, solicit instantei sa verifice ca se impune ca RLU sa se elaboreze in baza dispozitiilor Regulamentului General de Urbanism.

Referitor la cele de mai sus rezulta ca regimul de utilizare a terenurilor se stabileste in PUG al oricarui municipiu in baza dispozitiilor RGU al Romaniei. Paratii aveau obligatia legala la adoptarea PUG al Mun. Cluj-Napoca sa intoarneasca RLU in baza dispozitiilor din RGU.

4.9 Aceasta obligatie legala a fost incalcată de catre paratii prin exces de putere, motiv pentru care sunt obligat sa apelez la forta statala pentru aplicare legala a dispozitiilor de mai sus. Asadar din timp ce RLU cu privire la UTR A incalca legea, va solicit sa obligati paratii sa modifice acest regulament in concordanta cu cerintele legale.

4.10 Totodata va solicit sa anulati ca nelegala schimbarea UTR-ului acestui teren prin noul PUG deoarece este nemotivata si reiterez ca PUG nu este PUZ si nu are caracter de modificare a zonei urbanistice. Ghidul Metodologic impune clar actualizarea PUG pentru a se acoperi dinamica dezvoltarii, nu pentru a modifica zonele construibile din precedentul PUG al orasului.

4.11 De altfel se precizeaza ca in noul PUG se preciau toate PUZ-urile aprobate anterior in fostul PUG tocmai pentru a se mentine identitatea zonelor construibile in noul PUG.

5. Oportunitatea

5. Oportunitatea este apararea cea mai frecventa la litigiile in materie de urbanism pe care o invoca paratii. Asadar teza paratiilor este ca acestia pot realiza PUG al Mun. Cluj-Napoca dupa cum doresc dansii, deoarece este conferita aceasta competenta in baza Legii 350/2001.

5.1 Este esential a se lamuri acest aspect care priveste competenta paratiilor de a stabili regimul urbanistic la nivelul unitatilor teritoriale. Confuzia in care se afla paratii este urmatoarea:

- competenta de a stabili regimul urbanistic trebuie exercitata in baza dispozitiilor impuse pentru realizarea PUG si modificarea UTR-urilor prin noul PUG.

5.2 Asadar aceasta competenta nu trebuie inteleasa ca un drept absolut si imperativ pe care il poate exercita autoritatea publica, deoarece acesta trebuie exercitat in conditii de legalitate dupa cum este impus prin normele de aplicare.

5.3 Referitor la cele de mai sus, orice modificare si aplicare a regimului urbanistic care incalca metodologia de realizare este efectuata prin exces de putere si poate fi anulata de instanta de contencios.

Totodata in vederea caracterului dual al paratilor, respectiv pozitie exprimata in sedinta de Consiliu Local din data de 09.07.2015, cand au hotarat in sensul admiterii modificarii regimului urbanistic cu privire la acest teren, ca mai apoi Consiliul Local sa se opuna nejustificat acestei schimbari, cu toate ca Comisia de Specialitate a sugerat schimbarea regimului urbanistic.

Explicitam ca in data de 09.07.2015 au admis plangerea prealabila care viza schimbarea regimului urbanistic in constructibil, iar in data de 29.07.2017 Consiliul Local a respins aceast propunere inaintata de Directia Generala de Urbanism.

6. Remedii solicitate instantei

6. In situatia in care onorata instanta va considera cererea subsemnatului admisibila, va solicit respectuos ca prin sentinta ce urmeaza sa o pronuntati, sa admiteti introducerea imobilului subsemnatului in teren constructibil.

6.1 Astfel pentru a beneficia de un remediu efectiv prin interventia instantei, prin sanctiunea anularii actualelor dispozitii din RLU la UTR A si modificarea UTR-ului actual in fostul UTR care a fost legal stabilit, va solicitam sa stabiliti in cadrul sentintei civile ce imobile vor putea fi edificate pe acest teren.

6.2 Fac aceasta solicitare, deoarece in cazul admiterii actiunii nu este normal ca paratii sa imi refuze eliberarea autorizatiei de construire, prevalandu-se de tertipuri cum ar fi solicitarea unui plan urbanistic, studio de trafic si alie solicitari menite sa prelungeasca edificarea de constructii pe acest imobil teren.

Cu deosebita consideratie pentru instanta.

In Drept: Temeiurile Legii 554/2004

Dreptul Comun cu textele incidente

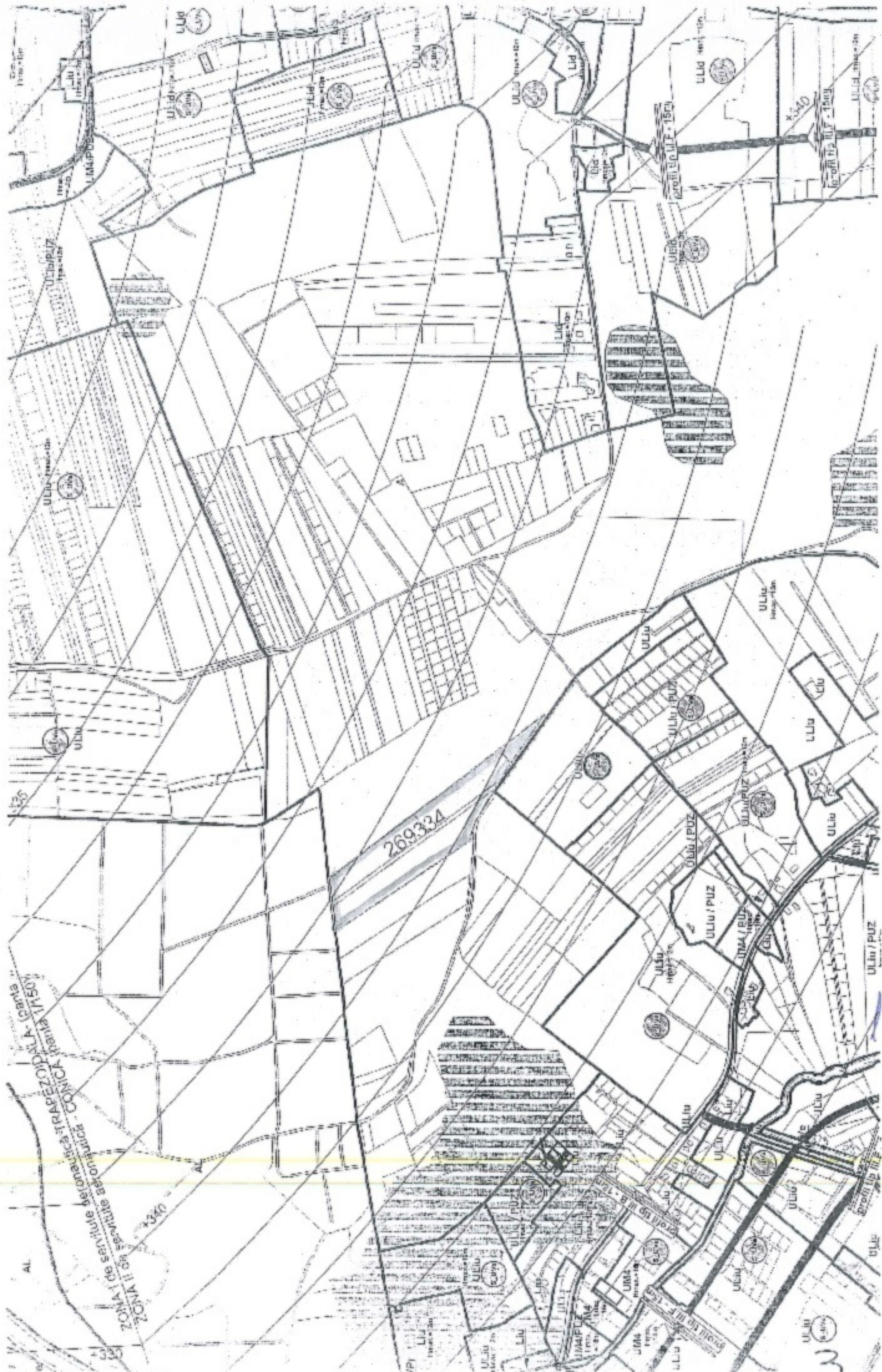
Ghidul Metodologic de Realizare PUG

Regulamentul General de Urbanism si Regulamentul Local de Urbanism

In Probatie: inscrisuri

Data: 16.02.2018

Bogdan Cristian Mihai



ZONA I de servitute de comunicații telefonice - CONECTARE LA REȚEA
AL

269334

N

15



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 269334 Cluj-Napoca

| | |
|----------------|--------|
| Nr. cerere | 196315 |
| Ziua | 09 |
| Luna | 11 |
| Anul | 2017 |
| Cod verificare | |
| | |
| 100053067067 | |

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:171745
Nr. cadastral vechi:13849

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 269334 | 42.684 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe | |
|---|--|-----------------|
| 196315 / 09/11/2017 | | |
| Act Notarial nr. 4915, din 08/11/2017 emis de Cosma Laura Ioana; Act Notarial nr. 4926, din 08/11/2017 emis de Cosma Laura Ioana; Act Notarial nr. 171, din 21/11/2017 emis de Cosma Laura Ioana; | | |
| B7 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 12279/42684 1) DONISANU ION CORNELIU SABIN , căs cu 2) ANTONI-DONISANU MONIKA , bun comun | A1 |
| B8 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5000/42684 1) ONAC MIRCEA LUCIAN , căs cu 2) DR. MARTIN DIANA CHRISTINA , bun comun | A1 |
| B9 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4727/42684 1) MORAR TUDOR , căs cu 2) MORAR AURELIA LILIANE , bun comun | A1 |
| B10 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 678/42684 1) MORAR BOGDAN , căs cu 2) MORAR LILIANA-CORINA , bun comun | A1 / B.11, B.12 |
| B11 | Intabulare, drept de PROPRIETATEdare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 10000/42684 1) BOGDAN CRISTIAN-MIHAI , căs cu 2) BOGDAN LARISA-PETRONELA | A1 |
| B12 | Intabulare, drept de PROPRIETATEdare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 10000/42684 1) LAZAR IOANA-MĂDĂLINA , bun propriu | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

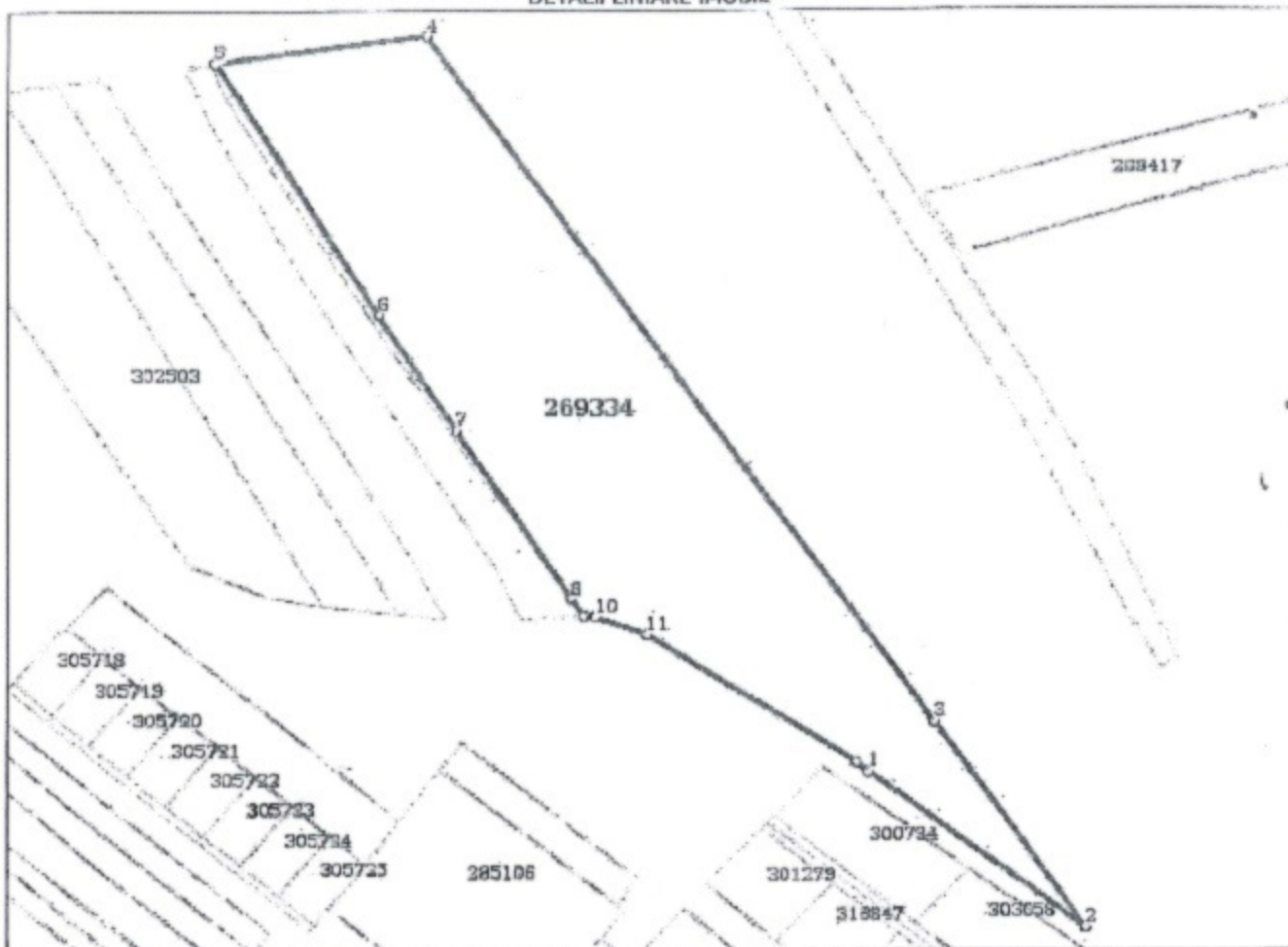
15

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 269334 | 42.684 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Data referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | faneata | DA | 42.684 | - | - | - | Teren nelmprejmuit |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 130.799 |
| 2 | 3 | 124.365 |
| 3 | 4 | 416.393 |
| 4 | 5 | 105.218 |
| 5 | 6 | 146.113 |
| 6 | 7 | 68.559 |

16

| Punct inceput | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 7 | 8 | 99.862 |
| 8 | 9 | 10.27 |
| 9 | 10 | 5.587 |
| 10 | 11 | 27.153 |
| 11 | 12 | 119.306 |
| 12 | 1 | 7.831 |

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 5254 RON, -Chitanța externă nr.170106599/08-11-2017 în suma de 1570, Chitanța externă nr.170106600/08-11-2017 în suma de 640, Chitanța externă nr.170106601/08-11-2017 în suma de 604, Chitanța externă nr.170106602/08-11-2017 în suma de 1240, Chitanța externă nr.170106604/08-11-2017 în suma de 1200, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

23-11-2017

Data eliberării,

11 NOV 2017

Asistent Registrator,

RODICA ABRUDAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

20.11.2017

PLANGERE PREALABILA - BOGDAN CRISTIAN MIHAI

PLANGERE PREALABILA - BOGDAN CRISTIAN MIHAI

Dolev SRL [dolevsrl@gmail.com]

Trimis: 20 noiembrie 2017 10:12

Până la: registratura; audiente

Cc: infopublic@cluj.ro

Atașări: Plangere teren Borhanci.docx (2 MO)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

20 NOV 2017

529735/3

*13+251
1m/1m
20.11.2017*

*1 Bulevard
Sibiu*

Catre

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL JUDETEAN CLUJ

Subsemnatul **BOGDAN CRISTIAN MIHAI**, domiciliat in Cluj-Napoca

domiciliul de corespondenta ales in Cluj-Napoca,

CNP

: **PLANGERE PREALABILA.**

cu

identificat cu

inaintez catre institutia dumneavoastra IN ATTACH

Va solicit in mod respectuos sa-mi comunicati pe aceasta adresa e-mail numarul de inregistrare a plangerii prealabile in evidentele Dvs.

cu multumiri,

BOGDAN CRISTIAN MIHAI

18

4

Catre

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL JUDETEAN CLUJ

Subsemnatul **BOGDAN CRISTIAN MIHAI**, domiciliat in Cluj-Napoca Str.
cu domiciliul de corespondenta ales in Cluj-Napoca,
identificat cu CNP _____ inaintez catre institutia
dumneavoastra prezenta :

1. In temeiul dispozitiilor Legii 544/2004, art. 7 alin 1'1, inaintez prezenta **plangere prealabila** prin care va solicit cumulativ urmatoarele cereri:

1.1 Sa actualizati Planul Urbanistic General (PUG) in ceea ce priveste imobilul teren din Cf. vechi nr.171745 cu Cad 13849 situat in Borhanci Cluj-Napoca in intravilanul localitatii, intr-un termen 3 luni calendaristice, deoarece subsemnatul nu ma pot bucura de toate prerogativele dreptului de proprietate din culpa exclusiva a echipei care a redactat nelegal PUG si a dumneavoastra care l-ati aprobat fara a analiza legalitatea schimbarii anumitor UTR-uri.

1.2 In acest moment terenul proprietatea subsemnatului este incadrat in UTR A, nelegal si neintemeiat, acest teren fiind incadrat nelegal in rezerva urbanistica a orasului.

1.3 In subsidiar va solicit anulara partiala a HCL 493/2014, in ceea ce priveste suprafata de teren incadrat in UTR A, identificat in CF vechi cu nr. 171745 si cad. 13849, fiind nelegal incadrat in acest UTR si reincadrarea in UTR-urile din PUG din anul 1999 a Municipiului Cluj-Napoca.

* Din punct de vedere juridic daca se va proba in fata instantei de contencios incadrarea nelegala in actualul PUG in UTR A, sanctiunea nulitatii este aceea de a se reincadra in UTR-ul PUG din anul 1999 unde a fost legal incadrat.

II. Expunere de motive prin care va invederez nelegalitatile noului PUG adoptat prin HCL 493/2014:

2. In elaborarea noului PUG cu privire la acest teren nu s-au respectat prevederile pct. 2.2 pg. 22 din Ordin nr 13 din 10.03.1999 Ghid methodologic elaborare PUG, unde se impune analiza situatiei existente.

2.1 La momentul redactarii actualului PUG terenul proprietatea subsemnatului era incadrat in UTR CC si alte UTR construibile conform PUG din 1999 a Mun. Cluj-Napoca. Din punct de vedere legal, schimbarea UTR-lui fara o justificare/motivare este o incalcare a legii prin exces de putere, fara a fi vorba de dreptul de oportunitate de care dispuneti.

2.2 Conform Ghidului de elaborare PUG avcati obligatia legala de a studia situatia existenta la momentul redactarii documentatiei urbanistice.

3. Din punct de vedere legal impus de Ghidul GPO38/99, nu exista o lege in componenta legilor obligatorii a fi analizate in elaborarea PUG, **prin care sa se permita ca autoritatea publica sa faca rezerve de teren pentru dezvoltarea urbanistica viitoare din terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice.** Autoritatea publica nu are dreptul de dispozitie asupra terenurilor proprietate private, avand doar dreptul de oportunitate in ceea ce priveste uniformizarea si incadrarea unitara a zonelor urbanistice.

3.1 In continuare Ghidul de elaborare PUG prevede ca nu exista interdictii de construire aleatorii, doar in cazuri concrete dupa cum urmeaza:

* Interdictii temporare de construire pentru zonele care necesita studii suplimentare.

* Interdictii de construire definitive pentru servituti publice si zone de risc.

In final se precizeaza ca interdictia de construire isi pierde valabilitatea cand este eliminata cauza interdictiei. Din interpretarea strictu sensu a textului din Ghid rezulta fara dubiu ca nu se poate limita construirea pe un teren situat in intravilan, decat daca exista o cauza justificata.

3.2 Referitor la cele de mai sus prin noul PUG din anul 2014 autoritatea publica face o actualizare a vechiului PUG, nu realizeaza un nou plan care nu are nici o legatura cu cel vechi.

3.3 Dreptul dumneavoastra de apreciere, adica oportunitatea schimbarii unei zone urbanistice trebuie exercitat legal si la intocmirea noului PUG. Asadar, repet si va invederez ca Ghidul GPO38/99 explica clar ca planurile urbanistice generale se actualizeaza, iar prin actualizare se studiaza situatia existenta, iar in mod evident prin dreptul de oportunitate autoritatea publica poate interveni urbanistic intr-o anumita zona, dar justificat si motivat cu privire la modificarea acelei zone urbanistice.

3.4 Pe scurt solicit anularea in parte a HCL 493/2014 cu privire la modificarea acestei zone urbanistice, nemotivat. Actul administrativ este adoptat nemotivat cu exces de putere fata de proprietatea privata a subsemnatului, incadrand proprietatea mea in UTR A fara o justificare, total opus fata de vechiul UTR si fara a respecta nici macar recomadarile din Memoriul General PUG.

3.5 In Memoriul General PUG, care este obligatoriu conform Ghidului de elaborare, nu se precizeaza nicaieri sa se schimbe UTR-uri din fostul PUG nejustificat iar rezervele de teren agricol se recomanda sa fie adoptate langa caile ferate si caile de comunicatii pentru facilitarea transportului bunurilor care ar rezulta din productia agricola.

4. Institutia dumneavoastra a pastrat in proportie mare toate zonele urbanistice construibile din vechiul PUG, introducand in UTR A terenurile din livezi si alte terenuri care erau situate in zone de productie agricola.

4.1 In final va invederez ca subsemnatul nu contest oportunitatea deciziilor dumneavoastra, contest legalitatea si arat ca deciziile luate fata de terenul subsemnatului sunt nemotivate si in neconcordanta cu regulile de elaborare a unui PUG.

4.2 Va anexez Certificatul de Urbanism din anul 2008, scos pentru acest teren in care ma informati cu privire la UTR-urile existente si ce este posibil sa se edifice pe acest imobil teren.

4.3 Totodata tot institutiile dumneavoastra au incadrat acest imobil ca Centru de Cartier pentru zona Borhanciului, urmand ca in actualul PUG care il actualizeaza pe vechiul PUG din anul 1999 ati scos nejustificat si nemotivat acest imobil din zona de centru de cartier.

4.4 In referatul de aprobare a PUG trebuie sa apara motivarea schimbarii acestui centru de cartier, deoarece in fostul PUG a fost astfel introdus. Banuiesc ca centrele de cartier

se stabilesc documentat si justificat, iar schimbarea acestora trebuie sa fie la fel de motivata si justificata.

4.5 Inainte de a incheia va solicit sa nu imi raspundeti ca permiteti introducerea in constructibil a acestui teren prin PUZ, deoarece aprobarea unui PUZ dureaza nejustificat de mult si in al doilea rand unitatea dumneavoastra avea obligatia sa elaboreze un PUZ pentru modificarea zonei in noul PUG.

4.6 In situatia in care ma veti indruma sa efectuez un Plan Urbanistic Zonal, va solicit respectuos pentru a arata buna dumneavoastra credinta sa imi indicati parametrii exacti in care sa se incadreze proiectantul PUZ pentru a nu dura între 2-3 ani sau mai mult aprobarea acestuia.

5. In fine va reiterez cererile mele din prezenta plangere prealabila:

A. Sa indicati legea care permite autoritatii publice sau proiectantilor PUG sa dispuna rezerve din terenurile proprietatea privata a persoanelor fizice.

B. Care este motivarea introducerii acestui teren din UTR CC in UTR A, fara a discuta aici de oportunitate si raportandu-ne la echitate si legi si studierea documentatiilor existente?

C. Care este cauza stabilirii unei interdictii de construire constand in UTR A pentru acest imobil teren situat in intravilan inca din 1999 in fostul PUG al Mun. Cluj-Napoca?

Cu deosebita stima si consideratie, Bogdan Cristian.

20.11.2017

BOGDAN CRISTIAN MIHAI

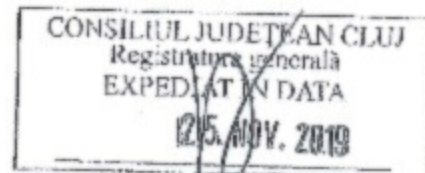


ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN



Dirrecția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
nr. 39233-39237, 31042-31044 | 21.11.2019

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, 400001
tel: 0264-59.60.30 fax: 0264-59.93.79
email: primoria@primariaclujnapoca.ro



domnului primar EMIL BOC
domnului arhitect șef Daniel POP

*ref.: aplicarea deciziilor instanțelor de judecată cu privire la
modificarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-
Napoca aprobat prin HCL nr. 493 din 2014*

Domnule PRIMAR,

Având în vedere:

- Cererea nr. 534210/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39237 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 6936/2017 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3950/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534212/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39236 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 3243/2018 a Tribunalului Cluj, definitivă;
- Cererea nr. 534204/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39235 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 2909/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 615/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534207/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39234 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1324/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4291/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 534209/433/18.10.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 39233 din 31.10.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1351/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4504/2018 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 344753/43/21.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31044 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 628/2019 a Curții de Apel Cluj;
- Cererea nr. 417280/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31043 din 29.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1344/2018 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 4436/2018 a Curții de Apel Cluj;

23

- Cererea nr. 355244/43/14.08.2019 înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. 31042 din 28.08.2019, prin care ne solicitați avizul arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a Deciziei civile nr. 473/2017 a Curții de Apel Cluj;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 350 din 6 Iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 37 alin. (1³) *Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz, coroborat cu prevederile Anexei 1 capitolul B pct. 5;*
 - art. 64 alin. (3) *Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. ...*
 - Anexa 2 - *Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.*
- Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, din care menționăm:
 - art. 18 alin. (1) *Instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.*
 - art. 21 *Hotărârile judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor.*
 - art. 22 *Hotărârile judecătorești definitive pronunțate potrivit prezentei legi sunt titluri executorii.*

Vă comunicăm faptul că, prin prisma prevederilor legale precitate, nu se impune emiterea unui aviz al arhitectului-șef al județului pentru punerea în aplicare a hotărârilor definitive ale instanțelor de judecată. A condiționa punerea în aplicare a unei hotărâri definitive a instanței de avizul tehnic al arhitectului-șef ar însemna acordarea unor privilegii sporite acestui aviz, respectiv de a da posibilitatea cenzurării hotărârii definitive a instanței printr-un eventual aviz nefavorabil al arhitectului-șef al județului, or acest aspect excede vădit cadrul legal.


Ne exprimăm speranță că aspectele menționate în prezenta adresă vor conduce la clarificarea situațiilor prezentate și vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate de a vă sprijini în activitatea pe care o desfășurați.

Cu aleasă considerație,

Președinte

Alin TISE




ARHITECT ȘEF:
 arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ
 2 ex. / nr. cănec: 

ARHITECT ȘEF
 Str. Calea Dorobanților, nr.106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
 Tel: 0372640075 | Fax: 0372640089 | e-mail: 505
 B-mail: gje@cjcluj.ro, info@publica@cjcluj.ro | Web: www.cjcluj.ro

29