

1-26 pag.

Eh.

29 / 3.11.2023

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de
DIONISIE IOSIF ROZSNAY și ALEXANDRU RACOLȚA
înregistrată sub nr. 717545 din 21.08.2023

Prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 717545 din 21.08.2023 Dionisie Iosif Rozsnyai și Alexandru Racolța solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare, modificarea planșei de reglementări aferente și respectiv a Regulamentului local de Urbanism pentru terenul identificat prin nr. cad. 290340 și modificarea încadrării funcționale a acestuia într-un UTR care să permită construirea, precum și revocarea adresei nr. 598061/433/2023.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu prevederile PUG 1999 imobilul înscris în C.F nr. 290340 a avut încadrarea urbanistică în trei unități teritoriale de referință respectiv în :

- UTR L3a – zonă subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în afara perimetrului zonelor protejate
- UTR L5 – subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale și
- UTR VIa (preponderent) – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

La data achiziționării terenului de către reclamanți respectiv anul 2014 și potrivit extrasului de carte funciară CF nr. 290340 acesta avea categoria de folosință teren neproductiv fiind în vigoare prevederile PUG 1999.

Anterior aprobării PUG 2014 reclamanții au început demersurile pentru elaborarea unui PUZ – str. Dunării. În acest sens a fost emis avizul de oportunitate nr. 354874/741/433/7.10.2014 pentru elaborare PUZ. Potrivit avizului de oportunitate se propune modificarea încadrării funcționale a zonei încadrate în UTR L3a în UTR L5 cu menținerea încadrării UTR VIa.

Pentru acest imobil nu a fost aprobat conform legii nici un studiu de urbanism – PUZ în baza avizului de oportunitate menționat.

Tot în baza vechilor reglementări reclamanții au obținut pentru terenul identificat prin CF nr. 290340 cu suprafața totală de 8098 mp, autorizația de construire A.C nr. 461 din 20.04.2015 pentru construirea unui imobil de locuințe colective D+P+4E+Eretras.

Potrivit planșei de reglementări anexă la A.C. nr. 461 din 20.04.2015 pe parcela studiată, înscrisă în C.F nr. 290340 în suprafața de 8098 mp a fost propusă realizarea unui imobil de locuințe colective cu 36 de apartamente, o platformă destinată circulațiilor și amenajării unui număr de 24 de locuri supraterane, un loc de joacă restul terenului fiind destinat spațiului verde cu posibilitate de amenajare.

În conformitate cu prevederile PUG 2014 imobilul înscris în C.F nr. 290340 are încadrarea urbanistică parțial UTR UVa (preponderent) zonă de urbanizare - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și parțial UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Prin plângerea prealabilă înregistrată cu nr. 207680 din 29.05.2015 dl. Rozsnyai Dionisie Iosif a solicitat schimbarea încadrării funcționale stabilite prin PUG 2014, a parcelei de teren situate pe str.Dunarii nr. 144, teren înscris în CF nr. 290340 din UTR UVa într-o unitate teritorială care să permită construirea.

Potrivit informării întocmite de departamentul de specialitate din cadrul Direcției Generale de Urbanism a fost propusă stabilirea încadrării funcționale a parcelei reclamanților în UTR ULc zonă de urbanizare -zonă de locuințe colective cu subzona S_UVa subzonă verde, scuar, grădini, parc public pe considerentul că terenul este adiacent unei artere de circulație și că pe acest teren în baza A.C nr. 461 din 20.04.2015 a fost autorizată construirea unui imobil de locuințe colective D+P+4E+Eretras și amenajări exterioare .

Plângerea Prealabilă cu nr. 207680 din 29.05.2015 împreună cu informarea Direcției Generale de Urbanism și actele aferente au fost supuse analizării în plenul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca în data de 04.08.2016, fiind admisă, în sensul schimbării încadrării funcționale stabilite prin noul PUG a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în C.F nr. 290340 din UTR UV într-o unitate teritorială care să permită construirea, respectiv din UTR UV în UTR ULc – zonă de urbanizare – zonă de locuințe colective cu subzona S_UVa – subzonă verde, scuar, grădini, parc public.

Plângerea Prealabilă nr. 207680 din 29.05.2015 a fost admisă cu condiționări, mai exact că aceasta va produce efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”.

Plângerea prealabilă așa cum a fost ea aprobată în plenul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nu menționează expres ce suprafață destinată subzonei verzi , grădini , parc public deci UTR S UVa, trebuie organizată și reglementată în cadrul UTR ULc ca urmare a admiterii plângerii .

Potrivit condiționări primare din UTR ULc – zonă de urbanizare -zonă de locuințe colective în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

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

- S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Suprafața subzonei verzi S_UVa se analizează și realizează la Actualizarea PUG sau prin documentații de urbanism de tip PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate. Avizul de oportunitate este un act premergător oricărui proces de elaborare a unei documentații de urbanism și reprezintă exercitarea dreptului de apreciere al autorității publice locale dacă o propunere pentru realizarea unei investiții este oportună sau nu.

Reținând cele menționate mai sus se poate trage concluzia că intenția și viziunea autorității publice la data aprobării plângerii prealabile pentru parcela reclamantului, în lipsa unor studii în valabilitate, era de menținere a încadrării funcționale pentru zona verde și modificarea încadrării funcționale în UTR ULc pentru zona în care a fost edificat imobilul de locuințe colective și amenajările aferente.

Prin cererea înregistrată cu nr. 598061/19.06.2023 dl. Dionisie Iosif Rozsnyai și dl. Racoța Alexandru prin reprezentanții legali Iordănescu și asociații au solicitat administrației locale, punerea în executare a „Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca” din 4.08.2016.

La această dată contractul de proiectare nr. 441789/14.09.2020 pentru „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” încheiat cu firma S.C. Synergetics Corporation S.R.L în calitate de lider de asociere, cu sediul în București a fost reziliat pe motivul neîndeplinirii obligațiilor contractuale privind predarea livrabilelor din etapa I.

Primăria Municipiului Cluj-Napoca intenționează ca după aprobarea Codului Urbanismului să scoată din nou la licitație achiziționarea serviciilor de proiectare pentru „Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Având în vedere că în ședința Consiliului local al municipiului din anul 2016 plângerea prealabilă a fost admisă condiționat, aceasta urmând să producă efecte la actualizarea „Actualizare

Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” cererea de întocmire a unei Hotărâri de Consiliu de modificare a încadrării funcționale a imobilului în litigiu s-a considerat prematură.

De asemenea în adresa comunicată reclamanților s-a arătat că terenul inițial ce a făcut obiectul plângerii a suferit operațiuni notariale de dezmembrare.

Suprafața de teren aferentă imobilului de locuințe colective înscris în evidențele de carte funciară, cu amenajările aferente a fost transcrisă în C.F. nr. 322743, C.F. nr. 322743-C1 și respectiv nr. cad. 323205 iar restul suprafeței reprezentând spațiu verde ce poate fi amenajat fiind înscris în CF nr. 323206.

Imobilul înscris în C.F. nr. 323206 desprins din cel inițial a avut încadrarea pe PUG 1999 cât și pe PUG 2014 preponderet în zona verde destinată scuarurilor, grădinilor și parcurilor cu acces public, respectiv în UTR V1a (PUG 1999) și respectiv UTR UVa (PUG 2014) .

Tot în adresa de răspuns a fost făcută mențiunea că o parte din imobilul inițial, respectiv imobilul înscris în C.F. nr. 323206 (dezmembrat din terenul inițial) este cuprins într-un proiect de importanță majoră pentru municipalitate, respectiv Parcul de Est pentru realizarea căruia este necesară exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

Prin Hotărârea nr. 514 din 7 iulie 2022 s-a aprobat indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții *”Amenajare Parc Est” scenariul I studiu de fezabilitate* , indicatori actualizați prin H.C.L nr. 562/2023.

Reținând aspectele menționate mai sus considerăm că nu se impune la această oră modificarea încadrării funcționale a terenului înscris în C.F. nr. 290340 (teren dezmembrat) , cu atât mai mult cu cât plângerea prealabilă a fost admisă având la baza anumite argumente și acte (inclusiv terenul era altul), punerea în aplicare a acesteia fiind condiționată de actualizarea P.U.G, odată cu încetarea valabilității PUG 2014.

PUG 2014 este în valabilitate până în decembrie 2024 (cu posibilitate legală de prelungire).

Concluzie: Având în vedere aceste aspecte, nu se poate da curs favorabil solicitării petențiilor, întrucât aceasta a fost soluționată favorabil în ședința Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca din data de 04.08.2016, actuala plângere prealabilă fiind lipsită de obiect.

Arhitect Șef
DANIEL POP



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha



43+30
22.08.2023

Către

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Mun. Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj

Subsemnații, **DIONISIE IOSIF ROZSNYAI**, cu domiciliul în com. Frata, sat Frata, jud. Cluj, identificat prin CI : _____, eliberat de _____ și **ALEXANDRU RACOLȚA**, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat prin CI _____

ambii cu domiciliul procesual ales la sediul reprezentantului convențional din Mun. Cluj-Napoca, str. Mărului, nr. 4, jud. Cluj, persoana însărcinată cu primirea actelor de procedură fiind d-na Oana Boca, prin S.C.A. „IORDĂCHESCU & ASOCIAȚII”, prin avocat colaborator **Gabriela-Suzana Musteață**, telefon 0742.064.366, e-mail gabriela.musteata@iordachescu-law.ro, cu deosebit respect formulăm și depunem prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicităm în mod respectuos următoarele:

1. În principal, revocarea Adresei nr. 598061/433/2023 privind refuzul de a pune în executare Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, care a fost votată în ședința din data de 04.08.2016 și care vizează admiterea Plângerii prealabile nr. 207680/29.05.2015, și, pe cale de consecință,

2. punerea în executare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, care a fost votată în ședința din data de 04.08.2016 și care vizează admiterea Plângerii prealabile nr. 207680/29.05.2015 și, în consecință, revocarea în parte a HCL nr. 493/2014, respectiv schimbarea încadrării funcționale a imobilului situat pe str. Dunării nr. 144, înscris în CF nr. 290340 Cluj-Napoca (vechi) într-o unitate teritorială de referință care să permită construirea, precum și modificarea planșei de reglementări urbanistice aferentă regulamentul local de urbanism în sensul celor indicate;

3. În subsidiar, revocarea în parte a HCL nr. 493/2014, în privința modificării încadrării funcționale stabilite prin noul P.U.G. a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în C.F. nr. 290340 Cluj-Napoca (vechi) și, în consecință, schimbarea încadrării funcționale a imobilului indicat într-o unitate teritorială de referință care să permită construirea, precum și modificarea planșei de reglementări urbanistice aferentă regulamentul local de urbanism în sensul celor indicate,

pentru următoarele

MOTIVE

I. Considerații prealabile privind starea de fapt. Modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile

1. Subsemnații suntem proprietarii terenului aflat în Mun. Cluj-Napoca, str. Dunării nr. 144, înscris în CF nr. 290340 Cluj-Napoca (vechi); potrivit extrasului de carte funciară, imobilul are categoria de folosință „curți construcții”.

În conformitate cu vechiul Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, adoptat prin HCL nr. 791/21.12.1999 (în continuare **PUG 1999**), terenul vizat era încadrat în trei unități teritoriale de referință, respectiv: **UTR L3a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în afara perimetrului zonelor protejate; **UTR L5a** – subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte cu P+3E – P+8E, 10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor protejate; **UTR V1a** – spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Prin documentația „*Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*”, aprobată prin HCL nr. 493/22.12.2014 (în continuare **PUG 2014**), au fost modificate reglementările urbanistice aplicabile imobilului vizat, acesta fiind încadrat preponderent în **UTR UVa** – zona verde – scuaruri, grădini, parcuri publice, și parțial în **UTR Liu** – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. Având în vedere imposibilitatea de schimbare a destinației terenurilor încadrate ca spații verzi și limitarea dreptului de a construi, precum și încălcarea dispozițiilor **art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**¹ prin adoptarea PUG-lui 2014, subsemnații am efectuat o serie de demersuri în vederea reglementării urbanistice a zonei.

De altfel, primele demersuri au fost efectuate înainte de aprobarea PUG-lui 2014, prin cererile nr. 321850/3/12.09.2014 și nr. 321855/43/12.09.2014 fiind solicitată îndreptarea erorii materiale din conținutul documentației de urbanism și, pe cale de consecință, reîncadrarea întregului teren în UTR L5a; în motivare, s-a învederat autorității publice competente faptul că terenul este deținut în proprietate privată, acest aspect atrăgând incidența prevederilor **art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007**.

¹ Introdus prin **art. II din Legea nr. 135/2014** pentru modificarea alin. (5) al art. 21 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, precum și pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, ce a intrat în vigoare la data de 19.10.2014.

Demersurile întreprinse de subsemnații în scopul clarificării încadrării urbanistice a imobilului au fost concretizate, pe de o parte, în elaborarea proiectului de PUZ nr. 101/2014 – „realizare ansamblu locuințe colective D+P+4E+Er, împrejmuire, racorduri și bransament utilități”, și, pe de altă parte, într-o serie de cereri și plângeri prealabile prin care am solicitat modificarea UTR-lui înscris în mod eronat în PUG 2014; astfel, am învederat autorității publice competente faptul că, anterior adoptării PUG-lui 2014, am demarat procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcție a unui imobil de locuințe colectiv, prin obținerea Certificatului de urbanism nr. 4527/02.12.2014, fiind obținută ulterior Autorizația de construire nr. 171/09.02.2015 pentru terenul vizat.

3. Dintre acestea, evidențiem **Plângerea prealabilă înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 207680/43/29.05.2015**, prin care am învederat autorității publice faptul că regimul urbanistic aplicabil terenului înscris în CF nr. 290340 Cluj-Napoca (actual CF nr. 323206 Cluj-Napoca) a fost modificat cu nesocotirea dispozițiilor **Legii nr. 135/2014**, prin care a fost introdus **art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007**. La propunerea Direcției Generale de Urbanism, plângerea prealabilă a fost admisă în unanimitate de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în ședința din data de 04.08.2016; astfel, consecința admiterii plângerii constă în revocarea în parte a HCL nr. 493/2014, respectiv schimbarea încadrării funcționale stabilite prin noul P.U.G. a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în C.F. nr. 290340, din U.T.R. UV într-o unitate teritorială care să permită construirea, aspect consemnat în cuprinsul Procesului-verbal încheiat cu această ocazie.

Având în vedere faptul că autoritatea competentă nu și-a îndeplinit obligația de a adopta o hotărâre de consiliu local prin care să pună în executare decizia de admitere a Plângerii prealabile nr. 207680/43/29.05.2015, la acest moment nefiind atinsă finalitatea practică a demersurilor subsemnaților, am formulat o cerere prin care am solicitat punerea în executare a deciziei adoptate, înregistrată sub nr. 598061/3/19.06.2023.

Prin Adresa nr. 598061/433/2023, instituția dumneavoastră mi-a comunicat refuzul de a da curs cererii subsemnaților, apreciind că „nu se impune modificarea încadrării funcționale a terenului [...], cu atât mai mult cu cât plângerea prealabilă a fost admisă având la bază anumite argumente și acte [...], punerea în aplicare a acesteia fiind condiționată de actualizarea PUG, odată cu încetarea valabilității PUG 2014”.

Apreciez că refuzul Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca de a adopta o hotărâre de consiliu local prin care să pună în executare decizia de admitere a Plângerii prealabile nr. 207680/43/29.05.2015 constituie un refuz nejustificat de a soluționa o cerere, în sensul Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

II. În ceea ce privește punerea în executare a soluției de admitere a Plângerii prealabile nr. 207680/29.05.2015, vă învederăm următoarele:

1. Prin **Plângerea prealabilă înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 207680/43/29.05.2015**, am învederat autorității publice faptul că regimul urbanistic aplicabil terenului înscris în CF nr. 290340 Cluj-Napoca (actual CF nr. 323206 Cluj-Napoca) a fost modificat cu nesocotirea dispozițiilor **Legii nr. 135/2014**, prin care a fost introdus **art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007**; astfel, având în vedere faptul că autoritatea competentă nu și-a exprimat intenția de expropriere pentru utilitate publică, iar PUG-ul 2014 a fost aprobat ulterior intrării în vigoare a acestor dispoziții legale, am solicitat îndreptarea erorii materiale referitoare la încadrarea urbanistică a terenului și schimbarea încadrării funcționale din UTR Uva într-o unitate teritorială care să permită construirea.

Prin Informarea nr. 207680/43/23.03.2016, Primăria Municipiului Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism ne-a comunicat faptul că a propus Consiliului Local să admită Plângerea prealabilă nr. 207680/43/29.05.2015 și, pe cale de consecință, revocarea în parte a HCL nr. 493/2014, respectiv schimbarea încadrării funcționale a parcelei din UTR Uva într-o unitate teritorială care să permită construirea; de asemenea, se precizează faptul că se propune stabilirea încadrării **UTR ULc** (zonă de urbanizare – zonă cu locuințe colective) cu subzonă **S_UVa**.

Plângerea prealabilă nr. 207680/43/29.05.2015 a fost pusă în discuție în cadrul ședinței Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca din data de 04.08.2016, astfel cum este consemnat în cuprinsul Procesului-verbal încheiat cu această ocazie. Astfel, a fost discutată propunerea Comisiei III de admitere a „plângerii prealabile și, pe cale de consecință, revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014, respectiv **schimbarea încadrării funcționale stabilite prin noul P.U.G. a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în C.F. nr. 290340, din U.T.R. UV într-o unitate teritorială care să permită construirea**; admiterea plângerii va produce efecte juridice odată cu aprobarea modificării Actualizare P.U.G”. Conform mențiunilor din procesul-verbal, propunerea a fost votată în unanimitate, fiind astfel admisă plângerea prealabilă formulată de subsemnații.

Cu toate acestea, autoritatea competentă nu și-a îndeplinit obligația de a adopta o hotărâre de consiliu local prin care să pună în executare decizia de admitere a Plângerii prealabile nr. 207680/43/29.05.2015, la acest moment nefiind atinsă finalitatea practică a demersurilor subsemnaților. Astfel, în lipsa adoptării hotărârii de consiliu local, demersurile subsemnaților și manifestarea de voință a autorității competente, în sensul îndreptării erorii privind încadrarea urbanistică a terenului vizat, rămân fără efecte juridice, procedura administrativă nefiind finalizată.

Tergiversarea procedurii pe un termen atât de lung, respectiv 7 ani, constituie o încălcare gravă a principiului soluționării cauzelor într-un termen rezonabil, consacrat de **art. 6 alin. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului**; acest principiu, garanție a dreptului la un proces echitabil, este aplicabil nu numai procedurii judiciare propriu-zise, ci și procedurilor administrative.

Astfel cum s-a reținut în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție², complexitatea unei proceduri administrative care, într-adevăr, nu ar putea fi efectuată în termenul general de 30 de zile, constituie un criteriu de apreciere a termenului rezonabil, însă sub nicio formă nu ar putea justifica o conduită de totală pasivitate a autorității publice.

Prin urmare, având în vedere faptul că a trecut un termen de 8 ani de la înregistrarea Plângerii prelabile nr. 207680/43/29.05.2015, respectiv de 7 ani de la admiterea acesteia, apare ca evident faptul că a fost depășit orice termen care ar putea fi considerat rezonabil. Conduita pasivă a autorității competente este profund vătămătoare pentru drepturile subsemnaților, echivalând practic cu o expropriere în fapt.

Mai mult, Adresa nr. 598061/433/2023 cuprinde o serie de motive străine de cele expuse anterior pe parcursul procedurii. În încercarea de a justifica pasivitatea și refuzul de a modifica schimbarea încadrării funcționale a terenului, autoritatea publică a arătat faptul că motivele care au stat la baza admiterii Plângerii prelabile nr. 207680/43/29.05.2015 au vizat amplasarea terenului adiacent față de o arteră de circulație, precum și autorizarea construirii unui imobil de locuințe colective pe acesta prin Autorizația de construire nr. 461/2015. Aceste aspecte constituie o motivare ulterioară , nefiind învederate nici la momentul transmiterii Informării nr. 207680/43/23.03.2016 și nici la momentul admiterii Plângerii prelabile nr. 207680/43/29.05.2015 în cadrul ședinței Consiliului Local din data de 04.08.2016, neputând fi avute în vedere în aprecierea conduitei autorității publice.

2. În accepțiunea Curții Europene a Drepturilor Omului, trebuie recunoscută stabilitatea actelor administrative creatoare de drepturi dacă beneficiarul acestora este de bună credință ; astfel, sunt relevante în acest sens considerentele obligatorii din jurisprudența Curții, care, pe de o parte, consacră principiul autorității lucrului judecat (cauza **Brumărescu c. României**), iar, pe de altă parte, condamnă în repetate rânduri incoerența activității administrative (cauzele **Bronioswki c. Poloniei** și **Păduraru c. României**). Analizând aceste aspecte, doctrina³ afirmă principiul autorității lucrului decis, incident în activitatea administrației publice, inclusiv prin raportare la principiul securității juridice.

Astfel, aplicând aceste considerente în cazul de față, reiese cu puterea evidenței faptul că autoritatea publică este obligată să pună în executare decizia de a admite Plângerea prelabilă nr. 207680/43/29.05.2015, fiind ținută de decizia adoptată în cadrul ședinței Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca din data de 04.08.2016, cu atât mai mult cu cât subsemnații suntem beneficiarii actului, manifestând bună credință;

² Decizia nr. 183/14.01.2011, pronunțată de **Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal**, disponibilă la <https://www.scj.ro/1093/Detalii-jurisprudenta?customQuery%5B0%5D.Key=id&customQuery%5B0%5D.Value=80245>.

³ **Ovidiu Podaru, Drept administrativ. Vol. I. Actul administrativ. Repere noi pentru o teorie altfel. Tomul 2. Regimul juridic**, Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2022, p. 63.

acest aspect este necesar cu atât mai mult cu cât discutăm despre un act administrativ favorabil subsemnaților, emis în vederea îndreptării unei erori anterioare a autorității, respectiv modificarea încadrării urbanistice a terenului în discuție cu încălcarea dispozițiilor legale incidente și a dreptului de proprietate al subsemnaților.

Astfel, contrar celor învederate în cuprinsul Adresei nr. 598061/433/2023, este obligatorie punerea în executare a deciziei de a admite Plângerea prealabilă nr. 207680/43/29.05.2015 în modalitatea votată în unanimitate de Consiliul Local, respectiv „revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014, respectiv **schimbarea încadrării funcționale stabilite prin noul P.U.G. a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în C.F. nr. 290340, din U.T.R. UV într-o unitate teritorială care să permită construirea; admiterea plângerii va produce efecte juridice odată cu aprobarea modificării Actualizare P.U.G.**”.

Prin urmare, se desprind două concluzii deosebit de importante în punerea în executare a deciziei administrative. Pe de o parte, autoritatea competentă a decis modificarea încadrării funcționale din UTR V1a (respectiv spațiu verde) într-o unitate teritorială care să permită construirea, fără a impune stabilirea unei subzone constând în spațiu verde. Pe cale de consecință, argumentele învederate în cuprinsul Adresei nr. 598061/433/2023, constând în lipsa mențiunilor referitoare la ce suprafață ar urma să fie destinată subzonei verzi UTR S_UVa în interiorul UTR Ulc ca urmare a admiterii plângerii, sunt invalide și străine de decizia Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, care a decis încadrarea întregului teren într-o unitate teritorială care să permită construirea, fără a prevedea o subzonă spațiu verde.

Pe de altă parte, voința autorității publice a fost în sensul producerii efectelor odată cu aprobarea documentației de actualizare a PUG-ului, nefiind indicat faptul că este vizată documentația ce se va adopta odată cu încetarea valabilității PUG 2014, astfel cum în mod eronat ați menționat în Adresa nr. 598061/433/2023. Astfel, acest aspect constituie o completare a voinței Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nefiind previzibil față de beneficiarii actului; astfel, în acord cu decizia adoptată de autoritatea competentă în cadrul ședinței din 04.08.2016, efectele juridice se vor produce odată cu actualizarea PUG-ului, aceasta putând consta în orice documentație de urbanism având acest obiect, adoptată chiar în interiorul termenului de valabilitate al PUG-ului.

3. Un alt aspect invocat de instituția dumneavoastră vizează efectuarea operațiunilor de dezmembrare a terenului inițial, concluzionând că, la momentul aprobării Plângerii prealabile nr. 207680/43/29.05.2015, „inclusiv terenul era altul”. În acest sens, arătăm faptul că operațiunile de dezlipire a terenului nu modifică starea de fapt, concluzie susținută de prevederile **Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023**; astfel, din coroborarea **art. 127 alin. 1** și a **art. 130 alin. 1 lit. a)**, reiese faptul că dezlipirea operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe

imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte, având caracter material, care nu implică niciun transfer de proprietate.

Prin urmare, Cererea nr. 598061/3/19.06.2023 și prezenta plângere prealabilă vizează suprafața de teren înscrisă în vechea carte funciară nr. 290340 Cluj-Napoca, respectiv suprafața de 8.098 mp, delimitată conform extrasului de plan cadastral din extrasul de carte funciară. Chiar dacă terenul a făcut obiectul operațiunilor de dezlipire, acest aspect nu are consecințe asupra situației juridice și a încadrării în PUG, fiind vorba despre exact același amplasament.

Mai mult, prin Adresa nr. 598061/433/2023, ni s-a comunicat faptul că terenul ar fi înscris preponderent în zona verde, atât conform PUG 1999 – UTR V1a, cât și conform PUG 2014 – UTR UVa, nefiind aduse modificări prin noua încadrare. În acest sens, arătăm faptul că, potrivit PUG 1999, suprafața de 3.340 mp era încadrată în UTR V1a, iar conform PUG 2014, suprafața încadrată în UTR UVa a fost majorată la 7.410 mp, constituind 91,50% din întregul amplasament; spre comparație, în cazul procedurii de urbanizare, respectiv de reparcelare a terenurilor, Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei ULc stabilește pentru suprafața aferentă unor categorii de obiective de interes public (inclusiv spații verzi) o cotă fixă de 10% din suprafața totală a amplasamentului.

Prin urmare, chiar dacă terenul era parțial încadrat ca spațiu verde, această zonă a fost majorată într-o manieră considerabilă, respectiv mai mult decât dublu, fiind astfel modificată încadrarea; drept consecință, suprafața încadrată într-o unitate teritorială care să permită construirea, respectiv UTR Liu, reprezintă doar 8,50% din teren. În acest sens, anexăm spre comparație două planșe care figurează amplasamentul vizat de acest demers atât potrivit PUG 1999, cât și PUG 2014.

III. În ceea ce privește revocarea parțială a HCL nr. 493/2014 și schimbarea încadrării funcționale a imobilului, vă învederăm următoarele:

Astfel cum am arătat anterior, prin PUG 2014, adoptat prin HCL nr. 493/2014, a fost schimbată încadrarea urbanistică a imobilului situat pe str. Dunării nr. 144, înscris în CF nr. 290340 Cluj-Napoca (vechi). După cum reiese din măsurătorile indicate în tabel, suprafața încadrată ca zonă verde a fost majorată de la 41,24% din amplasament la 91,50%, fiind astfel încadrată aproape în totalitate în UTR UVa; de cealaltă parte, zona constructibilă a fost redusă de la 4.758 mp, reprezentând 58,76%, la 688 mp, reprezentând 8,50% din amplasament.

PUG 1999				
UTR	V1a	Lr	L3a	Total (mp)
St (mp)	3340	3660	1098	8098
Procent (%)	41.24	45.20	13.56	100.00
PUG 2014				
UTR	Uva		Liu	Total (mp)
St (mp)	7410		688	8098
Procent (%)	91.50		8.50	100.00

Mai mult, potrivit Extrasului de carte funciară nr. 290340 Cluj-Napoca (vechi), imobilul în discuție era încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, fiind astfel incidente dispozițiile **art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007**; potrivit acestor dispoziții, *„terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu”*.

Astfel, la momentul adoptării PUG-ului 2014 prin HCL nr. 493/2014, terenul în discuție se afla în proprietatea privată a subsemnaților, fiind încadrat în categoria „curți construcții”; pe cale de consecință, încadrarea terenului ca spațiu verde, respectiv în UTR UVa, este nelegală prin prisma dispozițiilor evocate.

Mai mult decât atât, adoptarea HCL nr. 493/2014, în privința modificării încadrării funcționale a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, constituie o încălcare a dreptului de proprietate privată a subsemnaților, protejat prin **art. 44 din Constituție și art. 1 din Protocolul 1 la CEDO**; astfel, esența modificării este lipsirea subsemnaților de atributele dreptului de proprietate, echivalând cu o expropriere în fapt, subsemnații neputând construi pe parcelă. Cu alte cuvinte, adoptarea hotărârii conduce la indisponibilizarea terenului și imposibilitatea exercitării dreptului de dispoziție, ca o componentă a dreptului de proprietate, inclusiv în privința dreptului de a construi.

În acest context, reiterăm faptul că subsemnații am uzat de toate mijloacele pe care le-am avut la dispoziție pentru protejarea drepturilor noastre, procedând inclusiv la elaborarea și promovarea proiectului de PUZ nr. 101/2014 – *„realizare ansamblu locuințe colective D+P+4E+Er, împrejmuire, racorduri și bransament utilități”*, deși aceasta este o sarcină excesivă pentru particulari, inclusiv din punct de vedere financiar; cu toate acestea, deși am îndeplinit toate solicitările autorității publice competente, arătându-ne disponibilitatea inclusiv în privința cedării unei părți din teren către UAT, proiectul nu a fost promovat spre aprobare, fiind blocat de autoritatea competentă.

IV. În ceea ce privește consecințele conduitei pasive a autorității publice competente asupra drepturilor și intereselor subsemnaților, vă învederăm următoarele:

1. Referitor la răspunderea administrativ-patrimonială a autorității competente

Art. 575 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ reglementează răspunderea administrativ-patrimonială pentru prejudiciile cauzate prin acte administrative; astfel, autoritățile publice răspund patrimonial, din bugetul propriu, pentru pagubele materiale cauzate particularilor prin conduita adoptată.

Având în vedere competența legală a instituției dvs. de a analiza plângerile prealabile care vizează prescripțiile PUG-lui 2014 și de a adopta hotărârile de consiliu local privind modificarea PUG-lui, apreciem că depășirea oricărui termen rezonabil pentru punerea în executare a hotărârii de consiliu local adoptate în cadrul ședinței din 04.08.2016 este de natură a atrage răspunderea administrativă patrimonială a instituției dvs., pentru prejudiciile create subsemnaților prin conduita pasivă.

2. Referitor la prejudiciile cauzate subsemnaților prin nesoluționarea cererii în termenul legal

Corelativ cu obligațiile impuse administrației publice în procedura privind modificarea și actualizarea planului urbanistic general, trebuie evidențiat dreptul particularilor de a-și putea previziona investițiile atâta timp când respectă reglementările urbanistice aprobate, respectiv de a beneficia de punerea în executare a actualizării acestor reglementări într-un termen rezonabil.

Aceste aspecte sunt evidențiate și prin incidența principiului protecției încrederii legitime, care implică, pe de o parte, obligația autorităților publice de a aplica legile într-o manieră previzibilă și coerentă, iar, pe de altă parte, dreptul particularilor de a evolua într-un cadru juridic stabil și previzibil. Curtea Europeană a Drepturilor Omului aplică principiul în legătură cu posibilitatea persoanelor de a-și realiza anumite drepturi prin raportare la repere normative stabile și practici administrative coerente.

Solicitarea formulată de subsemnații privind clarificarea încadrării urbanistice a terenului vizat este consecutivă demersurilor deja întreprinse; prin cumpărarea terenului și demararea procedurilor având ca finalitate autorizarea lucrărilor de construcții, am efectuat demersuri financiare și logistice consistente.

Conduita pasivă a instituției dvs. este cauzatoare de prejudicii semnificative prin lipsa folosinței imobilului și a realizării oricăror investiții, imobilul fiind practic vizat de o interdicție de a construi în afara utilizărilor admise pentru **UVa**, precum și de a schimba destinația spațiului, instituite cu încălcarea prevederilor legale incidente și a drepturilor subsemnaților.

Mai mult, neadoptarea hotărârii de consiliu local privind punerea în executare a admiterii Plângerii prealabile nr. 207680/43/29.05.2015 constituie o ingerință gravă în dreptul de proprietate al subsemnaților asupra terenului, punându-ne în imposibilitatea obiectivă de a ne valorifica bunul; astfel, această conduită conduce la îngrădirea dreptului de proprietate asupra terenului, prin prisma dreptului de a construi, ca o componentă a atributului de dispoziție, fără a exista o justificare obiectivă, concretă și rezonabilă.

Astfel, deși a fost aprobată încadrarea terenului într-o unitate teritorială care să permită construirea, fiind în teorie o parcelă construibilă, prin neîndeplinirea obligației de a adopta o hotărâre de consiliu local privind modificarea PUG-lui 2014 în sensul indicat prin admiterea Plângerii prealabile nr. 207680/43/29.05.2015, parcela

devine practic neconstruibilă pe o perioadă nedeterminată de timp, ceea ce echivalează cu o expropriere în fapt.

În măsura nu care nu veți înțelege să soluționați cererea formulată de subsemnații cu celeritate, vom fi constrânși să ne adresăm instanței de judecată în vederea clarificării încadrării urbanistice a terenului. Astfel, vă solicităm să aveți în vedere prevederile **art. 1 alin. 1, art. 8 alin. 1 și art. 18 alin. 3 din Legea nr. 554/2004**, potrivit cărora persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim poate solicita obligarea autorității publice la plata despăgubirilor cauzate.

Soluția propusă prin prezenta plângere prealabilă se încadrează în prevederile legii și constituie modalitatea cea mai eficientă pentru stabilirea unui just echilibru între interesul public, reprezentat de dvs., și interesul privat al subsemnaților.

În acest sens, vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate cu privire la cele arătate anterior, în vederea finalizării procedurii privind clarificarea încadrării urbanistice a terenului vizat. Vă solicităm să analizați cu responsabilitate întreaga situație expusă prin prisma obligațiilor care vă incumbă și a prejudiciilor cauzate prin conduita instituției dvs.

Anexăm prezentei plângeri prealabile:

- Adresa nr. 598061/433/2023, emisă de Direcția Generală de Urbanism din cadrul Municipiului Cluj-Napoca – Biroul Strategii Urbane;
- Informarea nr. 207680/43/23.03.2016, emisă de Primăria Municipiului Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism;
- Extras din Procesul verbal încheiat ca urmare a ședinței Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca din data de 04.08.2016;
- Extras de carte funciară nr. 290340 Cluj-Napoca (vechi);
- Planșe din evidența Primăriei Municipiului Cluj-Napoca cu privire la amplasamentul vizat, reprezentând atât încadrarea conform PUG 1999, cât și potrivit PUG 2014;
- împuternicire avocațială.

Cu deosebit respect,

DIONISIE IOSIF ROZSNYAI și ALEXANDRU RACOLȚA,
prin **S.C.A. "IORDĂCHESCU ȘI ASOCIAȚII"**,
prin **avocat colaborator Gabriela-Suzana Musteață**



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr. 598061/433/19.06.2023 1361

Către,

DIONISIE IOSIF ROZSNAY și ALEXANDRU RACOLȚA
prin „S.C.A. Iordachescu și asociații”
str. Mărului nr. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj
gabriela.musteta@iordachescu-law.ro

Referitor la cererea dumneavoastră înregistrată sub nr. 598081 din 19.06.2023 prin care solicitați punerea în executare a plângerii prealabile nr. 207680/29.05.2015, vă comunicăm următoarele :

În conformitate cu prevederile PUG 1999 imobilul înscris în C.F nr. 290340 a avut încadrarea urbanistică în trei unități teritoriale de referință respectiv în :

- UTR L3a – zonă subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E niveluri, situate în afara perimetrului zonelor protejate
- UTR L5 – subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale și
- UTR V1a (preponderent) – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

La data achiziționării terenului de către dvs.respectiv anul 2014 și potrivit extrasului de carte funciară CF nr. 290340 acesta avea categoria de folosință teren neproductiv fiind în vigoare prevederile PUG 1999.

Anterior aprobării PUG 2014 dvs. ați început demersurile pentru elaborarea unui PUZ – str. Dunării. În acest sens a fost emis avizul de oportunitate nr. 354874/741/433/7.10.2014 pentru elaborare PUZ. Potrivit avizului de oportunitate se propune modificarea încadrării funcționale a zonei încadrate în UTR L3a în UTR L5 cu menținerea încadrării UTR V1a.

Pentru acest imobil nu a fost aprobat conform legii nici un studiu de urbanism – PUZ în baza avizului de oportunitate menționat.

Tot în baza vechilor reglementări dvs. ați obținut pentru terenul identificat prin CF nr. 290340 cu suprafața totală de 8098 mp, autorizația de construire A.C nr. 461 din 20.04.2015 pentru construirea unui imobil de locuințe colective D+P+4E+Eretras .

În conformitate cu prevederile PUG 2014 imobilul înscris în C.F nr. 290340 are încadrarea urbanistică parțial UTR UVa (preponderent) zonă de urbanizare - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și parțial UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

În anul 2015 prin plângerea prealabilă înregistrată cu nr. 207680/43 din 29.05.2015 ați solicitat modificarea încadrării imobilului înscris în C.F nr. 290340 identificat prin nr. cad. 290340 într-o unitate teritorială de referință care să permită construirea.

Plângerea prealabilă împreună cu informarea Direcției de urbanism și actele aferente a fost supusă analizării în plenul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în 4.08.2016 fiind admisă în sensul încadrării imobilului aflat în proprietatea dvs. în UTR ULc – zonă de urbanizare -zonă de locuințe colective cu subzona S UVa – subzonă verde, scuar, grădini, parc public, cu condiția ca această modificare să producă efecte juridice odată cu modificarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

La baza admiterii plângerii s-a avut în vedere că terenul este adiacent unei artere de circulație și că pe acest teren în baza A.C nr. 461 din 20.04.2015 a fost autorizată construirea unui imobil de locuințe colective D+P+4E+Eretras și amenajări exterioare .

Potrivit planșei de reglementări anexă la A.C. nr. 461 din 20.04.2015 pe parcela studiată, înscrisă în C.F nr. 290340 în suprafață de 8098 mp se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu 36 de apartamente, o platformă destinată circulațiilor și amenajării unui număr de 24 de locuri supraterane, un loc de joacă restul terenului fiind destinat spațiului verde cu posibilitate de amenajare, imobil la ora actuală înscris în evidențele de carte funciară (C.F. nr. 322743, C.F. nr. 322743-C1).

Menționăm că plângerea prealabilă așa cum a fost ea aprobată în plenul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nu menționează expres ce suprafață destinată subzonei verzi , grădini , parc public deci UTR S_UVa, trebuie organizată și reglementată în cadrul UTR ULc ca urmare a admiterii plângerii .

Potrivit condiționări primare din UTR ULc – zonă de urbanizare -zonă de locuințe colective în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

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

- S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Acest aspect se analizează și realizează la Actualizarea PUG sau prin documentații de urbanism de tip PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate. Avizul de oportunitate este un act premergător oricărui proces de elaborare a unei documentații de urbanism și reprezintă exercitarea dreptului de apreciere al autorității publice locale dacă o propunere pentru realizarea unei investiții este oportună sau nu.

Reținând cele menționate mai sus se poate trage concluzia că intenția și viziunea autorității publice pentru acest teritoriu cu privire la modificarea încadrării funcționale a întregii parcele a luat în considerare, în lipsa unor studii în valabilitate, menținerea încadrării funcționale pentru zona verde și modificarea încadrării funcționale în UTR ULc pentru zona în care a fost edificat imobilul de locuințe colective și amenajările aferente.

Ulterior, așa cum rezultă din solicitarea dvs. și din evidențele cadastrale, dvs. ați efectuat operațiuni notariale de dezmembrare a terenului inițial. Suprafața de teren aferentă imobilului de locuințe colective cu amenajările aferente a fost transcrisă în C.F. nr. 322743, C.F. nr. 322743-C1 iar restul suprafeței reprezentând spațiu verde ce poate fi amenajat fiind înscris în CF nr. 323206.

În acest moment, ca urmare a dezmembrării imobilului , imobilul înscris în C.F. nr. 323206 este încadrat pe PUG 1999 cât și pe PUG 2014 preponderet în zona verde destinată scuarurilor, grădinilor și parcurilor cu acces public, respectiv în UTR VIa (PUG 1999) și respectiv UTR UVa (PUG 2014), deci nu s-au adus modificări prin noua încadrare.

Facem mențiune că imobilul înscris în C.F. nr. 323206 (dezmembrat din terenul inițial) este cuprins într-un proiect de importanță majoră pentru municipalitate, respectiv Parcul de Est pentru realizarea căruia este necesară exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

Prin Hotărârea nr. 514 din 7 iulie 2022 s-a aprobat indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajare Parc Est" scenariul I studiu de fezabilitate , indicatori actualizați prin H.C.L nr. 562/2023.

Reținând aspectele menționate mai sus considerăm că nu se impune la această oră modificarea încadrării funcționale a terenului înscris în C.F. nr. 323206 (teren dezmembrat din parcela inițială care a făcut obiectul plângerii) , cu atât mai mult cu cât plângerea prealabilă a fost admisă având la baza anumite argumente și acte (inclusiv terenul era altul) , punerea în aplicare a acesteia fiind condiționată de actualizarea P.U.G, odată cu încetarea valabilității PUG 2014. PUG 2014 este în valabilitate până în decembrie 2024 (cu posibilitate legală de prelungire).

Primar,
Emil Boc

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan

Consilier Ing. Cristina Bartha

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 207680 din 29.05.2015

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 207680/43 din 29.05.2015, Rozsnyai Dionisie Iosif solicită schimbarea încadrării funcționale stabilite prin noul PUG, a parcelei de teren situate pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în CF nr. 290340, din UTR UVa într-o unitate teritorială care să permită construirea.

Opinia comunicată de proiectant, reprezentat de șeful de proiect, este că:

„Având în vedere categoria de folosință - Cc - propunem încadrarea terenului în UTR ULiu, deoarece e necesară înființarea structurii urbane.”

Punctul de vedere al Direcției Generale de Urbanism este că plângerea poate fi admisă având în vedere că terenul este adiacent unei artere de circulație și are folosința actuală „curți-construcții”. Pe acest teren a fost autorizată construirea unor clădiri de locuințe colective - AC nr. 461/2015 și AC nr. 171/2015 și a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 354874/2014. În vechiul PUG parcela era cuprinsă în UTR V1a, L5 și L3a. Deoarece parcela are o suprafață mare - 8325 mp., este necesară întocmirea unui PUZ de urbanizare.

Concluzie: Având în vedere că parcela este adiacentă unei artere de circulație, are categoria de folosință actuală „curți-construcții” iar în vechiul PUG era cuprinsă atât în UTR V1a cât și în UTR L5 și UTR L3a, propunem Consiliului local admiterea plângerii prealabile și, pe cale de consecință, revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” respectiv schimbarea încadrării funcționale stabilite prin noul PUG, a parcelei de teren situate pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în CF nr. 290340, din UTR UVa într-o unitate teritorială care să permită construirea.

Ținând cont că pe teren sunt în curs de execuție două clădiri de locuințe colective cu D+P+4E retras și respectiv de locuințe colective și spații comerciale cu S+P+4E dar și învecinarea cu zona UTR UVa și UTR Liu, propunem stabilirea încadrării UTR ULc (zonă de urbanizare - zonă de locuințe colective) cu subzonă S_UVa (bulină).

Arhitect Șef,
Arh. Lăgia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Redactat: Consilier Ion Buliga
1 exemplar

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

PROCES-VERBAL

Încheiat azi, 4 august 2016, cu ocazia ședinței ordinare a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, ședință convocată de către primar.

La apelul nominal se constată că absentează consilierii locali: Croitoru Corina Ecaterina, Moldovan Gabriela Iuliana (absent motivat), Molhem Mohammad-Bachar (absent motivat) și Stamatian Vasile Florin.

Secretarul municipiului – supune la vot procesul-verbal al ședinței anterioare și se obține unanimitate, cvorumul fiind de 23 de consilieri.

Dl. cons. Pop – președintele de vârstă – solicită propuneri pentru alegerea președintelui de ședință.

Dl. cons. Tarcea – viceprimar – propune pe domnul consilier local Pop Ioan să conducă ședința de Consiliu local.

Dl. cons. Pop – supune la vot propunerea și se obține unanimitate.

Dl. cons. Nasra – solicită învoirea de la ședința de Consiliu local, după ora 17.

Se intonează Imnul de Stat al României.

Primarul municipiului – solicită retragerea punctelor: 5, 6, 7, 8, 40 și 72 de pe ordinea de zi; propune includerea pe ordinea de zi a 12 puncte suplimentare: 79a, 79b, 79c, 79d, 79e, 79f, 79g, 79h, 79i, 79j, 79k, 79l, pe care le prezintă și le susține; solicită discutarea punctelor 79b și 79d cu prioritate, ca 1', respectiv 1"; anunță finalizarea a două concursuri importante în Primăria municipiului Cluj-Napoca, pentru funcția de manager public, post câștigat de domnul Gheorghe Șurubaru, respectiv pentru funcția de director general al poliției locale, post câștigat de domnul Marcel Bontidean.

Președintele de ședință – supune atenției următorul proiect al ordinii de zi:

1. Proiect de hotărâre privind încetarea de drept a mandatului de consilier local al domnului Gheorghe Șurubaru, din partea P.N.L. și validarea mandatului consilierului local suplent, Marius Sorel Jurja, din partea P.N.L.
2. Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 397/2016 (organizarea comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca).

Președintele de ședință – ”deci, considerăm că ăsta-i un amendament?”.

DI. cons. Rațiu – secretarul Comisiei III – ”da; servitutea de utilitate publică stabilită pentru realizarea unei artere de circulație, perpendiculare pe str. Regina Maria”.

Președintele de ședință – ”asta-i propunerea comisiei?”.

DI. cons. Rațiu – secretarul Comisiei III – ”asta-i propunerea Comisiei de urbanism, cu majoritate de voturi”.

DI. primar – ”haideți să mă lămuriti și pe mine: despre ce e vorba acolo?; dacă nu, amânați; cum e aia, cu majoritate de voturi?”.

D-na Corina Ciuban – director executiv Direcția Generală de Urbanism – arată că este vorba despre o servitute de utilitate publică ce traversează mai multe terenuri, printre care sunt și terenuri pe care s-a construit, urmare unor autorizații emise pe baza vechilor reglementări de urbanism.

DI. primar – întreabă ce se solicită prin plângerea prealabilă.

D-na Corina Ciuban – director executiv Direcția Generală de Urbanism – răspunde că este solicitată anularea servituții de utilitate publică pe acele terenuri unde deja s-a construit.

DI. primar – întreabă care a fost poziția primăriei.

D-na Corina Ciuban – director executiv Direcția Generală de Urbanism – răspunde că poziția primăriei a fost că, oricum, zona respectivă trebuie urbanizată și, prin urbanizare, se modifică traseul servituții de utilitate publică.

DI. primar – întreabă ce se urmărește prin acea servitute de utilitate publică.

D-na Corina Ciuban – director executiv Direcția Generală de Urbanism – răspunde că este prevăzută crearea unui drum nou pe niște terenuri agricole, însă pe o parte din aceste terenuri au fost realizate construcții, prin studii de urbanism anterioare aprobării noului P.U.G.

DI. primar – propune amânarea acestui punct de pe ordinea de zi.

Președintele de ședință – își însușește propunerea de amânare a domnului primar.

Se supune la vot amânarea și se obține unanimitate.

59. Informare privind Plângerea prealabilă formulată de Rozsnyai Dionisie Iosif, înregistrată sub nr. 207680 din 29.05.2015.

Comisia III – ”propune admiterea plângerii prealabile și, pe cale de consecință, revocarea în parte a Hotărârii nr. 493/2014, respectiv schimbarea încadrării funcționale

stabilite prin noul P.U.G. a parcelei de teren situată pe str. Dunării nr. 144, teren înscris în C.F. nr. 290340, din U.T.R. UV într-o unitate teritorială care să permită construirea; admiterea plângerii va produce efecte juridice odată cu aprobarea modificării *Actualizare P.U.G.*”.

Se supune la vot propunerea Comisiei III și se obțin 23 de voturi pentru.

60. Informare privind Plângerea prealabilă formulată de Feneșan Tudor Dan Gavril și alții, înregistrată sub nr. 141340 din 9.04.2015.

Comisia III – ”propune respingerea plângerii prealabile și menținerea hotărârii”.

Se supune la vot respingerea plângerii prealabile și se obțin 23 de voturi pentru.

61. Informare privind Plângerea prealabilă formulată de Gal Gheorghe și Papp Tunde, înregistrată sub nr. 73483/43 din 22.02.2016.

Comisia III – ”propune respingerea plângerii prealabile și menținerea hotărârii”.

Se supune la vot respingerea plângerii prealabile și se obțin 22 de voturi pentru și o abținere.

DI cons. Constantea – solicită să fie învoit 15 minute.

Președintele de ședință anunță că plenul consiliului local va lua o pauză de zece minute.

Domnul consilier Constantea părăsește sala, fiind învoit.

Domnul consilier Nasra părăsește sala, fiind învoit.

Se reiau lucrările ședinței, după pauza de zece minute.

62. Informare privind Plângerea prealabilă formulată de Morar Teodor, înregistrată sub nr. 72798/43 din 22.02.2016.

Comisia III – ”propune amânarea”.

DI. cons. Morar – anunță că nu participă la vot.

Președintele de ședință supune la vot amânarea și anunță la microfon că s-au obținut 18 voturi pentru (consilierul local Dan Ioan Morar nu participă la vot).



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	92710
Ziua	24
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Dunarii

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	290340	Din acte: 8.325; Masurata:8.098	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
98968 / 18.07.2014		
Act notarial nr. 1707, din 17.07.2014, emis de REPEDE ILEANA		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept CUMPĂRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A1
	1) ROZSNYAI DIONISTE IOSIF, căs cu	-
	2) ROZSNYAI MIHAELA-DORINA, ca bun comun	
30983 / 02.03.2015		
Act notarial nr. 393, din 02.03.2015, emis de IORGA DANIELA		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A1
	1) RACOLȚA ALEXANDRU, și soția	-
	2) RACOLȚA MARIA - MELANIA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

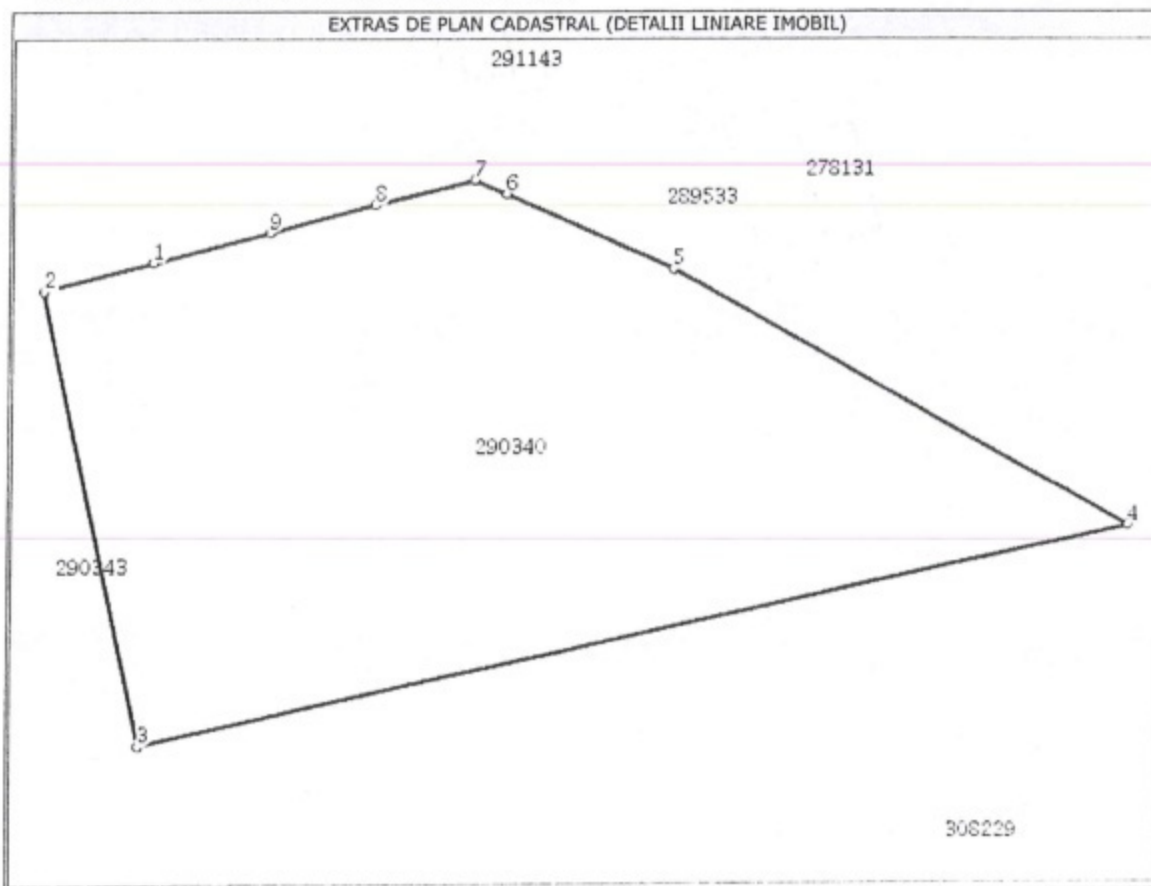
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Dunarii

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
290340	8.098	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 8.098	-	-	-	Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	16,926
2	3	69,97
3	4	155,25
4	5	79,664
5	6	28,143
6	7	5,173
7	8	15,651
8	9	17,052
9	1	18,359

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. CJ16C25889/24-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
24/05/2016

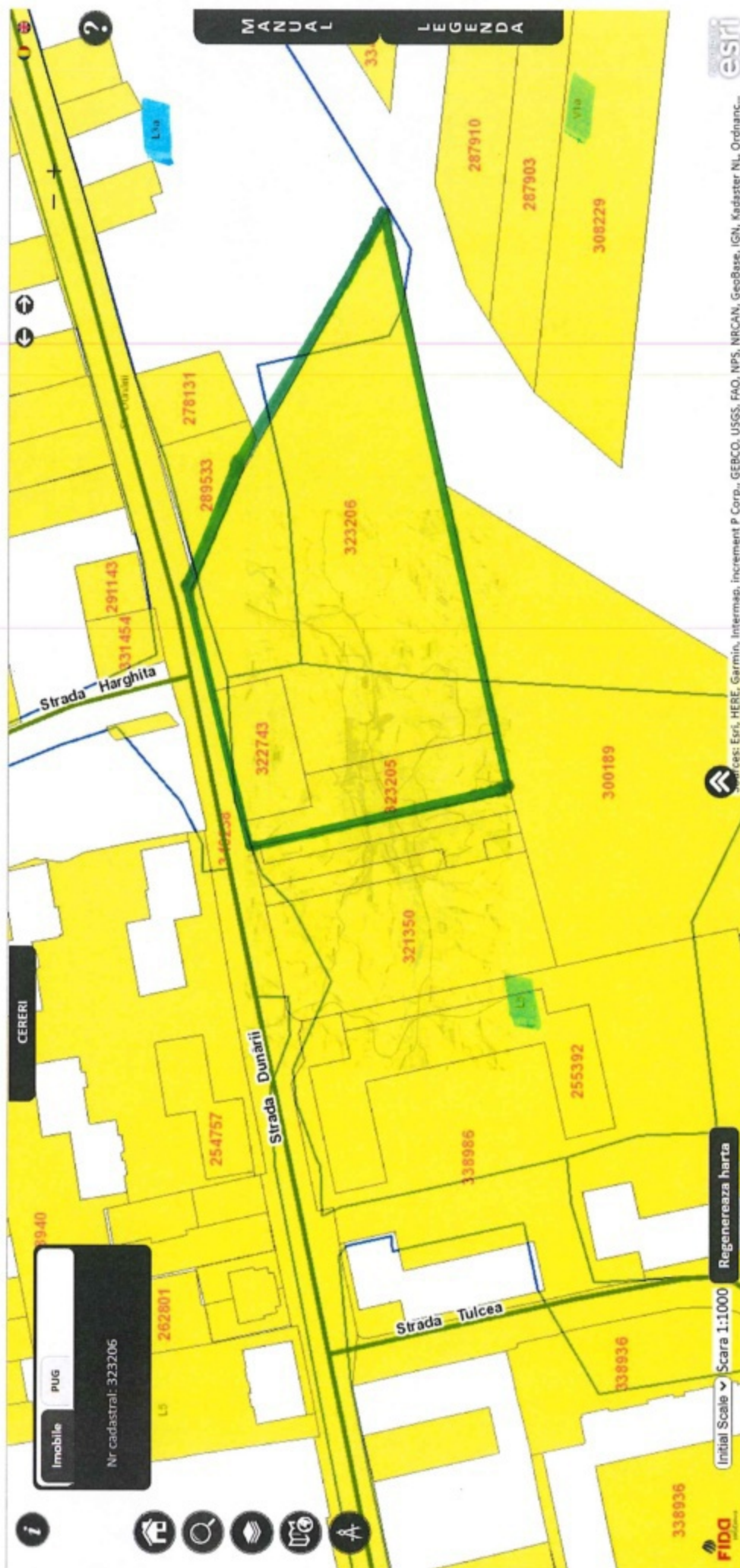
Asistent-registrator,
AMALIA MINTEUAN

Referent,

Data eliberării,
/ /

24. MAI. 2016





PUG 1999

esri

Map services: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnanc...

Regenerareaza harta Scara 1:1000

FIDO



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnanc...

PUG 2014



Forma de exercitare a profesiei S.C.A. „IORDĂCHESCU & ASOCIAȚII”

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. CJ/0982634/2023

Doamna avocat **GABRIELA MUSTEAȚĂ** se împuternicește de către clienții **ALEXANDRU RACOLȚA**, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, identificat eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca _____ și **DIONISIE IOSIF ROZSNYAI**, cu domiciliul în com. Frata. sat Frata _____, jud. Cluj, identificat prin _____, eliberat de SPCJEP (_____ ca în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/0982380/02.08.2023, să exercite activitățile prevăzute de art. 3 din Legea nr. 51/1995 (republicată), respectiv redactarea, semnarea și transmiterea plângerii prealabile împotriva refuzului Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca de a pune în executare hotărârea adoptată în cadrul ședinței din data de 04.08.2016, cu privire la admiterea plângerii prealabile nr. 207680/29.05.2015, materializat prin Adresa nr. 598061/433/2023.

Data 21.08.2023

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea S.C.A IORDĂCHESCU & ASOCIAȚII prin avocat coordonator Eugen Constantin Iordăchescu

