

1-87 pag.

43/4.03.2024

EL

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de
PLOPEANU DORU ALIN și PLOPEANU ADINA GABRIELA
înregistrată sub nr. 993752 din 15.12.2023

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 993752 din 15.12.2023, Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela solicită revocarea parțială a H.C.L nr. 842 din 2.11.2022 prin care s-a aprobat P.U.Z – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei – est, în sensul eliminării interdicției temporare de construire din cuprinsul hotărârii mai sus menționate, respectiv

„Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin. Brâncuși–str. Fagului–str. Romul Ladea–str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilatară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026”.

Direcția Generală de Urbanism arată următoarele:

Prin Hotărârea nr. 842 din 2.11.2022 a fost aprobat P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est, beneficiari: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela, pe un teren aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 312113.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (26 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voievodul Glad).

Accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. Constantin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci.

Potrivit prevederilor art. 32, alin.2 din Legea nr. 350/2001, elaborarea și finanțarea prin grija persoanelor fizice/juridice interesate a unui Plan Urbanistic Zonal se face numai în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de Primar.

Potrivit Planului urbanistic general (PUG) , de-a lungul străzii Romul Ladea , propusă spre lărgire la 18 m, sunt prevăzute zone în care pot fi edificate locuințe colective sau ansambluri de locuințe cu regim mic de înălțime.

Zonificarea funcțională propusă prin PUG s-a realizat în corelare cu organizarea rețelei de circulație. Astfel, pentru a putea suporta toate acele dezvoltări urbane instituite prin PUG de-a lungul străzii Romul Ladea și străzii Borhanci s-au prevăzut profile de 18m. Rețeaua de trafic este una dintre investițiile majore prevăzute de strategia de dezvoltare a municipiului, PUG-ul urmărind implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung.

În cazul în care se dorește devansarea programului integrat de dezvoltare a Municipiului, prin construirea în zone care nu sunt prioritare în momentul de față din punctul de vedere al realizării infrastructurii publice la profilul reglementat prin PUG, nefiind cuprinse în bugetul de investiții pe termen scurt, se ridică problema dacă strada Romul Ladea și strada Borhanciului la profilul actual și intersecția cu strada Fagului pot prelua și traficul generat de noua investiție sau dacă se depășește capacitate de circulație a străzii, respectiv a intersecției.

Întrucât profilul actual al străzii Romul Ladea este mai mic decât cel propus prin PUG, fiind subdimensionat, un studiu de circulație este cel care arată care sunt implicațiile traficului suplimentar indus de noua dezvoltare. În acest sens, pentru documentația PUZ s-a solicitat și întocmit ca studiu de fundamentare – studiu de circulație.

În avizul de oportunitate nr. 250 / 22.03.2018 emis pentru inițiere PUZ, s-a specificat necesitatea întocmirii unui studiu de circulație.

Potrivit prevederilor Art. 20, alin (1) din Ordinul nr. 233/2016 (*pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*) fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.

Studiul privind organizarea circulației este un studiu de fundamentare cu caracter analitic (cf. Art. 20, alin. 3 din Ordinul nr. 233/2016), care a fost întocmit prin grija inițiatorului PUZ și analizat în Comisia de sistematizare a circulației. În baza hotărârii acesteia (Hotărârea nr. 303960/26.06.2020) a fost emis Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 209999/446/15.07.2020 pentru PUZ, aviz care condiționează realizarea investiției de creșterea capacității de circulație în zonă prin lărgirea și reamenajarea intersecției str. Constantin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului nr. 233/2016 (inclusiv art. 26, alin. 1: *„Propunerea de avizare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivel județean sau local, după caz, care fundamentează avizul arhitectului-șef, se emite în condițiile legii, pe baza analizei documentației complete, părți scrise și desenate, inclusiv acorduri/avize/studii de fundamentare.”*)

În acest sens condiția impusă prin avizul Serviciului Siguranța Circulației a fost preluată și în cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 49 din 5.05.2021 și în H.C.L nr. 842 din 2.11.2022, fiind una legitimă și fundamentată.

Lărgirea și modernizarea intersecției menționate este cuprinsă în obiectivul de investiții *Drum Transregio Feleac TR 35 și drumuri de legătură*, un proiect de infrastructură de interes național, cuprins în Masterplanul general de transport al României, document strategic de referință, aprobat prin H.G nr. 666/2016, sub denumirea de Drumul Trans-Regio Gilau Apahida (TR Feleac, indicativ ET 35, Cod Proiect RTR098 TR099). Termenul 2026 menționat în Hotărârea nr. 842/2022 este corelat cu realizarea proiectului de infrastructură rutieră.

Prin H.G nr. 1315 din 28.10.2022 s-a aprobat indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții Drum Transregio Feleac TR35, Etapa 1 Centura metropolitană TR 35 și Drumuri de legătură.

Potrivit Art. 2 din Hotărârea nr. 842 din 2.12.2022 perioada de valabilitate a documentației de urbanism s-a stabilit de 5 ani de la data aprobării, deci 2.12.2027 cu posibilitate de prelungire în conformitate cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, art. 28 alin.(1), alin.(3) .

Ținând cont de cele menționate mai sus , termenul menționat în Avizul Arhitectului Șef și respectiv în Hotărârea Consiliului local nu „blochează” investiția, așa cum se menționează în plângerea prealabilă, textul hotărârii precizând în mod explicit etapele realizării investiției.

Astfel ca o primă etapă este necesar a se efectua lucrări ce vizează interesul general (modernizarea infrastructurii publice și realizarea străzii propuse prin PUZ), iar după lucrările ce vizează interesul privat (edificarea imobilelor de locuit), însă nu mai târziu de 2026, deci prin H.C.L nr. 842 din 2.11.2022 s-a stabilit un interval în care se poate construi.

Deși petenții au luat act de condițiile impuse încă din 2020, acesta nu a depus nicio plângere cu privire la avizul Serviciului Siguranța Circulației emis, nici cu privire la Avizul Arhitectului Șef emis în 2020, nici în 2022, când s-a publicat proiectul de hotărâre nu s-au adresat Consiliului local, pentru a-și expune eventualele nemulțumiri.

Ședințele Consiliului local sunt publice și oricine se poate adresa acestuia, cu privire la proiectele de hotărâre supuse votului. Mai mult, petenții au semnat cererea de promovare a documentației PUZ spre aprobare în Consiliul local, documentație ce conținea acea condiție impusă, deci a fost de acord cu supunerea proiectului spre aprobare astfel cum acesta a fost avizat.

Acțiunea petenților (*de atacare a Hotărârii după aprobare, nu și a actelor emise anterior*) apare ca fiind premeditată, întrucât fără condiția modernizării infrastructurii publice anterior intensificării locuirii în zonă prin edificarea de noi imobile de locuit, Consiliul Local ar fi putut aprecia investiția propusă ca fiind neoportună și să respingă documentația, datorită problemelor ce sunt cauzate la nivelul traficului, fapt dovedit inclusiv prin studiul de fundamentare întocmit pentru PUZ.

Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG. Necesitatea modernizării și lărgirii intersecției str. Constantin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci este prevăzută în PUG. PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile. Potrivit prevederilor legale, prin documentațiile de urbanism se pot institui restricții. Conform Art. 48¹ alin. (5) din Legea nr. 350/2001, *„toate restricțiile impuse prin documentațiile de urbanism legal aprobate se fac publice de către autoritățile publice locale responsabile cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției”*. Proiectul de hotărâre a fost publicat pe site-ul instituției, anterior supunerii la vot în Consiliul local, iar Hotărârea nr. 842 /2022 este de asemenea publicată.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin Hotărârea nr. 842 din 2.11.2022 prin care s-a aprobat P.U.Z – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei – est, beneficiari Ploeanu Doru Alin și Ploeanu Adina Gabriela .

Arhitect Șef
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Red. Consilier Cristina Bartha



Către
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatii. PLOPEANU DORU-ALIN

și PLOPEANU ADINA-GABRIELA
, jud. Mureș,

Cu domiciliul pentru comunicare ales la SCA Giurcea, Ghidra și Asociații, din Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 102, jud. Cluj, adresă la care înțelegem să ne fie comunicate toate actele procedurale privind prezenta cauză (persoana desemnată cu primirea corespondenței Adela Petraș);

Reprezențați de SCA Giurcea, Ghidra și Asociații, prin avocat Virgiliu Ghidra și avocat Andrei Păsulă, conform împuternicirii avocațiale anexate,

În temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin intermediul căreia solicităm:

Revocarea, în parte, a HCL nr. 842 din 02.11.2022, privind aprobarea PUZ – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Alleei Eclipsei – est, în sensul eliminării interdicției temporare de construire regăsită în textul HCL menționat – în concret mențiunea: "Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin PUZ se realizează prin intersecția C-tin. Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi se va face ulterior amenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026."

Având în vedere următoarele:

1. Cu privire la starea de fapt:

În fapt, subsemnații suntem proprietarii imobilului înscris în CF nr. 312113 Cluj-Napoca, situat în Cluj-Napoca, str. Eclipsei, fn, imobil înscris în UTR Uliu, conform PUG Cluj-Napoca.

Drept consecință, pentru demararea oricăror investiții asupra terenului în discuție, a fost necesară susținerea unui PUZ. Subsemnații am urmat toate etapele prevăzute de lege și de RLU, operațiuni finalizate prin emiterea HCL nr. 842 din 02.11.2022, privind aprobarea PUZ – *Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Allea Eclipsei - est.*

HCL indicat conține o mențiune care nu este conformă cu legea și cu RLU, în concret – *"Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin PUZ se realizează prin intersecția C-tin. Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi se va face ulterior amenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026."*

În opinia noastră, **mențiunea citată anterior reprezintă o veritabilă interdicție temporară de a construi, aplicată subsemnaților în mod nelegal.**

Drept consecință, ne vedem nevoiți să promovăm prezenta plângere prealabilă, în speranța rezolvării nelegalității cuprinse în HCL menționat pe cale administrativă, în caz contrar urmând să ne adresăm instanței de judecată competente.

2. HCL de aprobare PUZ este un act administrativ normativ:

Strict din rațiuni practice, pentru a evita o interpretare eronată a Municipality, în sensul respingerii plângerii prealabile ca tardive, indicăm următoarele:

- (i) ÎCCJ, în complet recurs în interesul legii, a stabilit prin Decizia RIL 12/2021 că: **"hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ"**;
- (ii) în conformitate cu art. 7, alin. (1¹) din Legea nr. 554/2004: **"În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând."**
- (iii) drept consecință, plângerea prealabilă formulată de către subsemnații este formulată în termen și poate fi analizată ca atare de către Municipality.

3. Existența Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 209999/446 din 15.07.2020 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 49 din 05.05.2021. Calificare:

Preliminar, precizăm că ne referim la aceste avize pentru că, în cuprinsul acestora, se regăsesc mențiuni similare cu interdicția de a construi în mod efectiv dispusă prin HCL nr. 842/2022.

Tot din rațiuni practice și cunoscând poziția Municipality în situații similare, precizăm încă de pe acum faptul că avizele în discuție nu reprezintă veritabile acte administrative și **în consecință nu pot fi atacate în instanță decât odată cu actul administrativ care preia conținutul acestor "operațiuni" administrative.**

Activitatea autorităților administrației publice se realizează prin două categorii de forme, una producătoare de efecte juridice (actele administrative, contractele administrative) și alta neproducătoare de efecte juridice proprii (operațiunile administrative).

Forma principală a activității a administrației publice este alcătuită din acte administrative și operațiuni tehnico-materiale, acestea din urmă dețin supremația în volumul activității administrației publice. **Actul administrativ** a fost definit în doctrină ca fiind: "*forma principală de activitate a autorităților administrației publice în principal, a autorităților publice în secundar, ce constă într-o manifestare unilaterală și expresă de voință, făcută în scopul de a produce efecte juridice, în realizarea puterii publice, aflată în principal sub controlul instanței de concencios administrativ.*" sau "*manifestare unilaterală de voință, făcută cu scopul de a produce efecte juridice, emisă în regim de putere publică, pentru punerea în aplicare a legii ori prestării de servicii publice.*" **Operațiunile administrative** nu au primit o definiție legală dar în doctrină au fost definite ca fiind "*forme de activitate care nu produc, în sine, niciun efect juridic, ele pregătind un act administrativ, conferindu-i caracter executoriu sau servind la îndeplinirea formalităților de publicitate a actului deja emis*"¹

Este evident faptul că, avizele în discuție, alături de celelalte acte solicitate prin Certificatul de urbanism emis, au caracterul unor **operațiuni tehnico-materiale care nu produc efecte juridice decât odată cu adoptarea de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a HCL nr. 842/2022.**

Având în vedere cele expuse anterior, subsemnații nu aveam posibilitatea să solicit pe cale judiciară cenzurarea unor operațiuni administrative care nu produc niciun efect juridic și despre care am putea spune doar că au contribuit la producerea efectelor juridice de către HCL nr. 842/2022 prin care se instituie interdicția temporară de a construi.

¹ Ovidiu Podaru, Drept administrativ, Vol. I. Actul administrativ, Editura Hamangiu, București, 2010, pp 5-7

Relevantă în acest sens este, spre exemplu, **Decizia nr. 2056/2017 pronunțată de Curtea de Apel Oradea**, prin care Curtea a reținut cu privire la natura avizului arhitectului șef următoarele: *"Din interpretarea sistematică a acestor prevederi legale rezultă că pe calea acțiunii în contencios administrativ se poate solicita anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată persoanei vătămate, precum și emiterea unui act administrativ, eliberarea unui alt înscris sau efectuarea unei anumite operațiuni administrative, însă nu poate forma obiect al acțiunii în contencios administrativ anularea unei operațiuni administrative decât atunci când se solicită și anularea actului administrativ emis pe baza acesteia".*

"...se poate solicita pe calea unei acțiuni în contencios administrativ emiterea unui act administrativ și efectuarea unor operațiuni administrative prealabile emiterii actului administrativ însă nu se poate solicita în mod izolat efectuarea unei operațiuni administrative."

Și mai relevantă este **Decizia Civilă nr. 1285/2022 – dos. 420/117/2022**, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în contradictoriu cu Mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, într-o **speță identică** (prin HCL aprobare a unui PUD se stabilea o interdicție temporară de a construi, până la realizarea unor lucrări publice la aceeași intersecție): *"Curtea consideră că aceste acte (n.n. cele 2 avize) reprezintă **operațiuni administrative prealabile adoptării actului administrativ, că analiza de nelegalitate se face odată cu atacarea actului administrativ și că existența operațiunilor administrative nu este în măsură să conducă la o lipsă de interes a reclamanților, ci dimpotrivă, face posibilă analiza și a acestor avize pe calea contenciosului de legalitate a actului administrativ, așa cum arată prevederile art. 18 din Legea nr. 554/2004. (...) Tipurile de avize cerute pregătesc actul administrativ dar, nu pot fi privite ca acte distincte de actul pe care îl pregătesc. Ele trebuie cerute în mod obligatoriu, însă Consiliul Local are posibilitatea să le cenzureze."***

Conform art. 18, alin. (2) din Legea nr. 554/2004: *"Instanța este competentă să se pronunțe, în afara situațiilor prevăzute la art. 1 alin. (6), și asupra legalității operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului supus judecării."*

Cât timp chiar instanța de contencios administrativ (etapa II a contenciosului administrativ) este abilitată să se pronunțe și asupra legalității operațiunilor administrative (în speță avize), odată cu analizarea legalității actului administrativ pregătit – HCL nr. 842/2022, pentru identitate de rațiune, și autoritatea publică poate analiza legalitatea actului menționat, independent (sau alături) de avizele care conțin aceeași interdicție temporară de a construi.

4. Interdicția temporară de a construi nu este permisă de lege sau de RLU:

Prevederile aplicabile materiei supusă reglementării printr-un PUG sunt extrem de clare și niciuna dintre acestea nu permit autorității publice locale să impună o interdicție temporară de a construi.

4.1. Perspectiva generală a nelegalității măsurii. Legea aplicabilă:

Preliminar, precizăm că această interdicție de a construi reprezintă o veritabilă servitute publică *non aedificandi*. Drept consecință, o primă perspectivă de analiză poate fi derivată inclusiv din posibilitatea abstractă a autorităților publice locale de a impune prin documentații de urbanism asemenea servituți publice, în afara unui cadru legal.

Nu am identificat în niciun text de lege posibilitatea autorităților publice locale de a interzice în mod generic construirea în zone definite chiar de acestea prin PUG ca fiind (UTR ULiu) – "LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN". Sigur că există o serie de servituți *non aedificandi* regăsite chiar în PUG, însă fără excepție, toate acestea au în vedere aplicarea unor prevederi legale speciale, în diverse materii (e.g. zone de siguranță, spații verzi etc).

Astfel, primul pas în analiza legalității interdicției de construire din speță, trebuie să pornească chiar de la reglementarea dreptului de proprietate și a modalităților permise de limitare a acestui drept. Conform art. 602, alin. (1) Cod civil: "Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat".

Este în afara oricărei discuții că limitări ale dreptului de proprietate privată pot fi aduse doar prin lege, raportat la existența unui interes public. În același sens:

(i) art. 44 din Constituție: "Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege";

(ii) art. 556, alin. (2) Cod civil: "Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate."

(iii) Sentința civilă nr. 1147/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj în dos. 420/117/2022 (vizând exact interdicția dedusă judecății, impusă altui particular): "în cauză însă, este vorba despre o servitute de urbanism care nu are o bază legală (...) De altfel, nici chiar prin PUG nu pot fi reglementate alte servituți publice decât cele prevăzute de legea civilă. O interpretare contrară ar însemna că, prin planurile urbanistice generale ale localităților, să fie posibilă stabilirea regimului juridic al dreptului de proprietate prin reglementarea unor servituți publice neprevăzute într-un act normativ, ceea ce, raportat la textele de lege aplicabile, cuprinse în Constituție și în Codul civil, este exclus. PUG poate reglementa doar aspecte care țin de urbanism, neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate, altele decât cele din dreptul comun sau special în această materie."

(iv) Decizia Civilă nr. 1285/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj - dos. 420/117/2022: **"este fondat argumentul instanței de fond conform căruia nici în cazul adoptării unui PUZ sau PUG nu pot fi reglementate alte servituți decât cele prevăzute de legea civilă."**

(v) Sentința Civilă nr. 407/2019 și Decizia Civilă nr. 1492/2019, pronunțate de Tribunalul Cluj și Curtea de Apel Cluj, în dos. 4141/117/2018, celebre deja în materie urbanistică locală (publicate inclusiv de Mun. Cluj-Napoca în cadrul RLU aferent PUG), prin care se invalidează dreptul Mun. Cluj-Napoca de a reglementa prin PUG servituți publice, altele decât cele prevăzute de legislația civilă sau specială aplicabilă. Perspectiva analizei judiciare e aceeași cu susținerile noastre - în acea speță, s-a stabilit că servitutea publică de tip *non aedificandi*, pentru suprafețe de teren pe care Municipalitya plănua să realizeze lucrări la drumurile publice (drumuri noi, extinderi etc) nu are suport legal și nu poate fi reglementată nici măcar prin PUG.

Desigur, problema poate fi privită și din perspectiva jurisprudenței CEDO:

(i) **Cauza Loizidou c. Turcia** - Curtea a stabilit că imposibilitatea proprietarului de a folosi un imobil, din cauza unor interdicții statale constituie o privare de proprietate. Curtea a trasat 3 repere care pot justifica o servitute legală: **legalitatea măsurii**, justificarea măsurii de o cauză de utilitate publică și proporționalitatea măsurii cu scopul vizat;

(ii) **Cauza Sporrang c. Suedia** - s-a reținut că interdicția de a construi duce la pierderea posibilității de a vinde imobilul în condiții normale de piață și că deși din punct de vedere juridic dreptul a rămas intact, astfel de restrângeri reduc semnificativ posibilitatea practică de a-l exercita. În consecință, dreptul de proprietate al reclamantului devine precar - afectat în însăși substanța sa - așa încât, interdicția de a construi devine o povară specială și excesivă;

(iii) **Cauza Mellacher c. Austria** - Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un interes general, dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperatiile de protejare a interesului individual, iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri.

Cu titlu de concluzie intermediară, considerăm că se poate reține faptul că **servituțile publice car grevează dreptul de proprietate, deși obiectiv posibile, trebuie întotdeauna să își aibă sursa într-un text de lege**. Este cât se poate de logic și just, în contextul în care dreptul de proprietate este unul fundamental, recunoscut la nivel constituțional.

Până la data prezentă nu ni s-a indicat (nici nouă, nici instanțelor de judecată și nici altor particulari) vreun temei legal care permit autorităților publice locale să impună servituți *non aedificandi*, până la data realizării de către aceleași autorități publice locale a unor lucrări publice, cu atât mai mult - lucrări publice la o intersecție aflată la o distanță considerabilă de zona studiată prin PUZ.

4.2. Perspectiva concretă a nelegalității măsurii – dreptul de apreciere al autorității publice locale în materia urbanismului – cu precădere în privința unui PUZ:

Departa de noi gândul de a contesta în vreun fel dreptul de apreciere al autorităților publice locale în materia urbanismului. Este de natura materiei, faptul că reglementările aplicabile permit un grad larg de apreciere asupra politicilor de dezvoltare urbană și plasează responsabilitatea luării deciziilor, în sarcina autorităților publice locale.

Totuși, **dreptul de apreciere al Municipality nu este unul absolut și trebuie să opereze în limitele legalității.** Am argumentat deja că măsura instituită față de subsemnații nu are acoperire legală generică, în materia reglementării limitărilor dreptului de proprietate. Rămâne să analizăm dacă prevederile legale din materia urbanismului permit o asemenea limitare.

În conformitate cu art. 47 din Legea nr. 350/2001:

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

*(2) Planul urbanistic zonal cuprinde **reglementări asupra zonei** referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
 - c) modul de utilizare a terenurilor;*
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
 - e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
 - f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora. (...)*
- (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise."*

Relevante sunt și prevederile art. 18 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016. Conform alin. (1): **"Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii (...)."**

Așa cum rezultă din prevederile legale menționate anterior, PUZ are caracter de reglementare specifică pentru o anumită zonă și se elaborează numai pentru reglementarea aspectelor regăsite în textul legal menționat. În speță, PUZ este impus datorită opțiunii autorității publice, în sensul art. 47, alin. (3), lit. h) din Legea nr. 350/2001: "Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii."

De asemenea, observăm că printre cele enumerate mai sus **nu avem reglementată** posibilitatea instituirii unei interdicții de a construi printr-un PUZ.

Prin urmare, dispoziția din cuprinsul HCL nr. 842/2022 de aprobare PUZ, conform căreia emiterea autorizației de construire este condiționată de lărgirea și reamenajarea unei intersecții aflată în domeniul public, excede în mod clar limitelor impuse de lege pentru elaborarea unui PUZ.

Bineînțeles, lucrurile devin și mai clare în sensul celor susținute de noi, la o analiză concretă a reglementării criticate din HCL de aprobare a PUZ, în raport cu documentațiile de urbanism superioare, în speță PUG:

Conform încadrării în PUG aprobat prin Hotărârea nr 493/2014, parcela este încadrată în UTR ULiu - "LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN".

Nicio prevedere din cuprinsul reglementării UTR ULiu nu permite instituirea unei servituți *non aedificandi*, până la momentul realizării unor lucrări publice de către Municipality la o intersecție care nu are nicio legătură cu zona studiată prin PUZ. Și mai amănunțit:

- (i) conform Secțiunea 1 pct. B - **SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**, nu se reglementează posibilitatea sau necesitatea instituirii unei asemenea interdicții de construire;
- (ii) conform Secțiunea 2, pct. 8 - **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**, nu este reglementată vreo asemenea interdicție de a construi. Defapt, reglementarea cuprinsă în RLU - UTR ULiu;
- (iii) defapt, întreaga reglementare cuprinsă în RLU - UTR ULiu este consecventă cu scopul unui PUZ - reglementarea urbanistică a unei anumite zone și eventual relațiile acelei zone cu alte unități teritoriale de referință din vecinătate, accese publice etc.

Așa cum observăm, în PUG, reglementarea superioară din punct de vedere urbanistic, nu există vreo reglementare aplicabilă zonei studiate, prin care:

- să se instituie interdicția de a construi pe parcelele de teren încadrate în UTR ULiu; *sau*
- să se permită instituirea unei asemenea interdicții, prin PUZ.

Se deduc următoarele **concluzii** relevante:

- (i) PUZ studiază o anumită zonă și eventual coroborarea/coordonarea zonei cu zonele adiacente;
- (ii) PUZ nu are nicio legătură și nu poate viza lucrări publice la o intersecție situată la o distanță considerabilă de zona studiată;
- (iii) prevederile din Legea nr. 350/2001 și Normele acesteia nu permit instituirea unei servituți *non aedificandi*, până la realizarea unor lucrări publice la o anumită intersecție;
- (iv) prevederile regăsite în PUG, pentru UTR Uliu nu reglementează și nu permit instituirea unei asemenea servituți.

4.3. În subsidiar, inserarea interdicției temporare de a construi reprezintă un evident exces de putere al autorității publice locale:

În calitate de drept real principal, dreptul de proprietate privată, indiferent de modul de dobândire, se manifestă prin posibilitatea exercitării de către titularul său a trei atribute: folosința, culegerea fructelor și dispoziția (materială și juridică).

Fiecare titular al dreptului de proprietate privată asupra unui imobil este îndreptățit să își exercite atribuțiile în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Exercițarea acestor atribute implică, de exemplu, posibilitatea efectuării unor construcții, dar și pe acea de a extinde sau repara unele construcții deja existente.

Interdicția de a construi instituită prin 842/2022 de aprobare PUZ instituie o limită ce afectează temporar folosința dreptului de proprietate a subsemnaților, fiind împiedicați să ne exercităm atribuțiile dreptului de proprietate, adică al dreptului de dispoziție prin invocarea de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a unor interese publice, aparent superioare celor private.

Chiar trecând peste cele expuse anterior, prin care am arătat ca printr-un PUZ nu se poate institui o interdicție de a construi, considerăm că limitarea temporară de a construi până la data la care se vor efectua lucrările de reamenajare și lărgire a intersecției str. C-tin Brâncuși- str. Fagului- str. Romul Ladea- str. Borhanci de către Municipality constituie un exces de putere, măsura fiind complet disproporționată.

În primul rând, măsura dispusă de autoritatea publică nu este justificată, deoarece subsemnaților ne este limitat dreptul de a construi, pentru ca însăși Municipality să efectueze lucrările de reamenajare și de lărgire a intersecției str. C-tin Brâncuși- str. Fagului- str. Romul Ladea- str. Borhanci. Astfel că subsemnații nu putem să construim pe proprietatea noastră privată până la data la care Municipality ar găsi oportun în decursul celor aproximativ 4 ani să efectueze lucrările în cauză.

Această măsură este complet nerezonabilă dacă ne raportăm la conduita oricum delăsătoare a Municipality care a pus problema reamenajării și lărgirii intersecției de cel puțin 10 ani anterior aprobării PUZ.

În al doilea rând, măsura dispusă este complet disproporționată. Nu ne-am imagina cum ar fi afectată circulația din zonă de derularea lucrărilor pentru construire ansamblu de locuințe în zona străzii Romul Ladea.

Este deja notoriu că asemenea măsuri luate de Municipality nu sunt sub nicio formă transparente nici sub aspectul rațiunilor sau studiilor pe care se fundamentează măsura luată. Desigur, problema se pune și din punct de vedere al exigențelor de motivare ale unui act administrativ, precum și a fundamentării corespunzătoare a acestuia. Dacă analizăm fundamentul interdicției de a construi, observăm că aceasta este preluată cuvânt cu cuvânt dintr-un aviz, preluată din alt aviz, însă nu rezultă sub nicio formă rațiunea instituirii interdicției de la bun început.

5. Concluzii:

Concluziile noastre pot fi chiar cuvintele instanțelor din dos. 420/117/2022, care au soluționat o cauză identică:

(i) "(...) însă, în măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor, ne aflăm în prezența unui exces de putere, având în vedere prevederile art. 2, lit. n din Legea nr. 554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ."

(ii) "În cauză, dreptul de apreciere cu privire la instituirea interdicției de construire și afectarea terenului proprietatea reclamantei ține de dreptul de apreciere al acestora și de oportunitatea actului administrativ, neputând fi cenzurată de instanța de contencios administrativ, dar în condițiile în care afectarea în concret a proprietății s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate și a limitelor legale ale acestui drept, această problemă devine o problemă de legalitate, din cauza excesului de putere manifestat de pârâul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca."

(iii) "Curtea consideră că, libertatea de apreciere a Mun. Cluj-Napoca este posibilă doar în limitele competenței sale și cât timp Legea 350/2001 și Regulamentul General de Urbanism nu îi permit să decidă asupra oportunității unei astfel de măsuri și anume stabilirea unei interdicții de a construi pentru o anumită perioadă prin aprobarea unui PUD, emiterea unui astfel de act încalcă cu evidență dreptul de apreciere, intrând în definiția excesului de putere, așa cum îl arată art. 2, lit. n din Legea nr. 554/2004."



(iv) "Aceasta este și interpretarea dată de instanța de fond și anume excesul de putere prin emiterea unui act fără ca legea să prevadă această posibilitate, care a condus la încălcarea dreptului de proprietate privată a persoanei, drept de proprietate reglementat de Constituție și Codul civil și de actul administrativ normativ de rang superior - PUG-ul Mun. Cluj-Napoca."

Pentru toate aceste considerente, solicităm:

Revocarea, în parte, a HCL nr. 842 din 02.11.2022, privind aprobarea PUZ – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Allea Eclipsei – est, în sensul eliminării interdicției temporare de construire regăsită în textul HCL menționat – în concret mențiunea: "Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin PUZ se realizează prin intersecția C-tin. Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi se va face ulterior amenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026."

Anexăm prezentei:

- împuternicire avocațială;
- HCL nr. 842/2022;
- Jurisprudența menționată.

Cluj-Napoca
15.12.2023

PLOPEANU DORU-ALIN și PLOPEANU ADINA-GABRIELA
prin SCA Giurgea, Ghidra
av. Andrei Păsulă

Andrei-
Tudor Pasula

Semnat digital de
Andrei-Tudor Pasula
Data: 2023.12.15
10:10:52 +02'00'



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Cluj
GIURGEA, GHIDRA ȘI ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ Nr. CJ/0978775/2023

Societatea Civilă de Avocați „Giurgea, Ghidra & Asociații”, prin avocat Virgiliu Ghidra și avocat Andrei Păsulă, se împuternicește de către clienții – PLOPEANU DORU-ALIN (CNP: _____) și PLOPEANU ADINA-GABRIELA _____, ambii cu domiciliul în Tg. Mureș, _____, ca în baza contractului de asistență juridică și în temeiul art. 3 din Legea nr. 51/1995, să efectueze următoarele activități:

- Redactare, semnare și înregistrare la Mun. Cluj-Napoca – Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, plângere prealabilă împotriva HCL nr. 842 din 02.11.2022, privind aprobarea PUZ – *Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Allea Eclipsei – est*;
- Asistare și/sau reprezentare client în fața autorității publice.

Cluj-Napoca
15.12.2023

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
SCA Giurgea, Ghidra și Asociații
av. Andrei Păsulă

Andrei-
Tudor
Pasula

Semnat digital de
Andrei-Tudor
Pasula
Data: 2023.12.15
10:10:36 +02'00'

HOTĂRĂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 821312/1/24.10.2022, conex cu nr. 690493/1/17.08.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 821351/433/24.10.2022, conex cu nr. 690744/433/18.08.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est, beneficiari: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 250 din 22.03.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 49 din 5.05.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. I. – Se aprobă P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei - est, beneficiari: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 312113.

Teritoriul reglementat, în suprafață de 1.285 ha, este delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voivodul Glad la vest, zona reglementată prin P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016, la sud și limita U.T.R. Liu la nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (26 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, două parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum - strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voivodul Glad) și stabilirea de reglementări specifice, după cum urmează:

U.T.R. LIU1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;

- *regimul de construire:* izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane (S)+P+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. Cornișă – 8 m, H max. coamă – 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max=35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament.*

- 3 m față de strada Eclipsei;

- 3 m pentru clădirile amplasate pe frontul nordic al străzii A;

- între 3 m și 18 m pentru clădirile amplasate pe frontul sudic al străzii A, conform planșei 03 Reglementări urbanistice.

- garajele vor fi retrase cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcare în fața autoturismelor.

- retragerea față de limitele laterale:

- pentru parcelele 3, 7, 11, 15, 19, 23: pe limita laterală vestică și minim 3 m față de limita laterală estică;
- pentru parcelele 1, 5, 9, 13, 17, 21: pe limita laterală estică și minim 3 m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 4, 10, 16, 22: minim 6 m față de limita laterală estică și 3 m față de limita laterală vestică. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1 m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: minim 3 m față de limitele laterale. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1 m față de limita laterală vestică și minim 3 m față de cea estică;
- pentru parcelele 2, 8, 14 și 20: minim 6 m față de limita laterală estică și minim 3,5 m față de limita laterală vestică;
- pentru parcela cu nr. 26: minim 3 m față de limita laterală estică și minim 3,5 m față de limita laterală vestică;
- garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

- retragerea față de limitele posterioare: Il clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- circulațiile, accesele: accesul la amplasament se realizează din strada Eclipsei și strada Voievodul Glad, reglementate la ampriză de 12 m prin P.U.Z., aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016. Accesul pe parcele se realizează din strada „A”, propusă prin P.U.Z., la ampriză de 9 m, cu alveolă pentru stație de transport în comun și patru supralărgiri pe latura sudică, în afara profilului de 9 m. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m;

- staționarea autovehiculelor: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: min. un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp și minim două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;

- echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrică, gaz).

U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, (UTR existent)

- funcțiunea predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- indicatorii urbanistici - P.O.T. max.= 1%, C.U.T. max.= 0,01;

- înălțimea maximă admisă, retragere față de ulmianent, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;

- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea vor fi organizate/reglementate ca parte a sistemului de parcaje/garaje publice.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafețele de teren necesare lărgirii și modernizării străzii Eclipsei și străzii Voievodul Glad, la ampriză de 12 m (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și inserate în CF cu titlu de „drum”;
- Strada „A” propusă prin P.U.Z. va fi inserată în CF cu titlu de „drum”, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă (inclusiv parcuri, alveolă și 4 supralărgiri pe latura sudică) a acesteia va fi realizată la strat de uzură.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Va fi adusă la strat de uzură partea pietonală a străzii „A”, vor fi plantați minim 10 arbori cu circumferința de min. 35 cm măsurată la 1 m de la colet și va fi amplasat mobilier urban (coșuri de gunoă). Strada „A” va fi dotată cu hidranți și stâlpi de iluminat public.
- Va fi amenajat spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale).

- Vor fi aduse la strat de uzură strada Ecipsei și strada Voicvodul Glad (regularizate la profil rezidențial de 12 m) de la intersecția cu str. Romul Ladca până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., în conformitate cu prevederile Avizului nr. 209999/446/2020 al Serviciului Siguranța Circulației.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. C-tin. Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladca-str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.

Planșa 03 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Art. 2. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,

Ec. Dan Ștefan Țârdea

Contrasemnarea,

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca





4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca

PROIECT NR. 49/09 122 / 2012

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL ACTUALULUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

Prezentul Regulament explicita si reglementeaza modul de implementare a prevederilor PUZ Locuinte unifamiliale strada Eclipsei F.N., Cluj-Napoca.

Dupa aprobarea de catre Consiliul Local Cluj-Napoca, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
- Modificari locale si completari Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat prin Hotararea nr. 493/2014, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/01.04.2015, nr. 730/20.12.2016, nr. 35/06.07.2018.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ - indicativ GM - 010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările si completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- GM-010-2000.Ghidul privind metodologia de întocnire a documentatiei de urbanism PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan cuprinse în aria de reglementare a prezentului studiu.

Conform avizului de oportunitate nr. 250 / 23.03.2018 teritoriul reglementat este delimitat de strada Volevodul Glad la nord, strada Eclipsei la sud, zona reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 254 / 2016 la est si UTR Lina vest si se suprapune cu limita cadastrala a parcelei cu nr. topografic. 312113.

ARHITECT ȘEF
LUCRUL 704





II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

UTR-LIU1 - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială (predominant locuinţe unifamiliale), cu parcelarul omogen şi regulat, situat de-a lungul unei străzi cu sens unic care face legătura între strada Eclipsă şi strada Voievozilor Cluj, cu o pantă a terenului de 16%. Zona este rezultatul unei operaţiuni de urbanizare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigoni, împrejurări, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscină;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU PUG Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

- (a) să se adreseze preponderant locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afleceze înfrimătatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adapostesc activităţi de natură celor mai sus menţionate;

(a) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:

- (a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afleceze înfrimătatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adapostesc activităţi de natură celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

- (a) să nu includă alimentaţie publică;
- (b) să se obţină acordul vecinilor.

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utilă, desăsurale), funcţie de capacităţi, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

AGENTIA DE
IMBUNATATIRE



3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altale decat cele admise la parcelile 1 si 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice sau parcelile adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

4.1. Se vor respecta conditiile impuse prin planurile 03 Reglementari urbanistice si 04 Circulatia parcelelor in ceea ce priveste suprafata, forma si dimensiunile parcelelor. Toate parcelile cu regim de constructie cuplat vor avea suprafete mai mari de 300 mp iar cele cu regim de constructie izolat vor avea suprafete mai mari de 360 mp.

4.2. Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare raspovazute in prezentul PUZ se vor inlocui studiile de specialitate.

4.3. Se vor respecta restrictiile impuse de circulatie si accese.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATI DE ALINIAMENT

Alinierea cladirilor e obligatorie.

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul la strada Eclipsei cu 3 m.

Pentru parcelile de colt retragerea cladirilor va fi de 3 m fata de ambele aliniamente.

Cladirile amplasate pe frontul nordic al strazii A se vor retrage cu 3 m.

Cladirile amplasate pe frontul sudic al strazii A se vor retrage intre 3 m si 18 m, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Garajele se vor retrage min. 6 m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a autoturismelor.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATI DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Retragerea fata de limitele laterale:

6.1.1. Frontul nordic al strazii A

Pentru parcelile 3, 7, 11, 15, 19, 23: Cladirile se vor amplasa pe limita laterala vestica si se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica.

Pentru parcelile 1, 5, 9, 13, 17, 21: Cladirile se vor amplasa pe limita laterala estica si se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala vestica.

6.1.2. Frontul sudic al strazii A:

Pentru parcelile 4, 10, 16, 22: Cladirile se vor retrage la min. 6 m fata de limita laterala estica si la 3 m fata de limita laterala vestica. Prin exceptie, o fatada corba, fara goluri, se va retrage la min. 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe latura vestica a parcelei, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru parcelile 6, 12, 18, 24, 28: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limitele laterale. Prin exceptie, o fatada corba, fara goluri, se va retrage la min. 1 m de la limita laterala a parcelei. Aceasta exceptie se poate aplica numai pe latura vestica a parcelei, conform plansei 03 Reglementari urbanistice.

Pentru parcelile 8, 14, 20: Cladirile se vor retrage la min. 6 m fata de limita laterala estica si la 3,5 m fata de limita laterala vestica.

Pentru parcela 26: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica si la 3,5 m fata de limita laterala vestica.

Pentru parcela 2: Cladirile se vor retrage la min. 3 m fata de limita laterala estica si la 6 m fata de limita laterala vestica.

Pentru toate situatiile: garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alina la limitele laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea celorlalti rezultati sa nu depaseasca 2,80 m.

6.2. Retragerea fata de limitele posterioare:

6.2.1. Frontul nordic al strazii A

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puin de 6 m.

6.2.2. Frontul sudic al strazii A:

Pentru parcelile 6, 12, 18, 24: Cladirile se vor retrage cu min. 10 m

ADUCERE LA
CUNOASTINTA



Pentru parcelele 2, 8, 14, 20, 26: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele 4, 10, 16, 22, 28: Clădirile sunt amplasate pe limita posterioară, conform planșii 03 Regulamentari urbanistice.

Pentru toate situațiile:

(a) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(b) toate construcțiile de pe parcela în întregime trebuie să se amplaseze în fața adiacentei, în conformitate cu actul emis de:

- 14 m pentru frontul nordic al străzii A;

- 25,50 m pentru frontul sudic al străzii A pentru locuințele cuplate;

- 21,50 m pentru frontul sudic al străzii A pentru locuințele izolate;

cu excepția edificilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădini (împreună cu celelalte, depozite pentru unelte de grădina etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp/parcele.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau altă înălțime cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Autoizolarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul pe amplasament se realizează din strada Eclipsă și strada Moșcovici Glad reglementate la ampriza de 12 m prin PUZ aprobat cu Hotărârea nr. 254/2016. Accesul la parcele se realizează din strada Apropusă cu o ampriza de 9 m, cu alveole pentru stație de transport în comun și 4 supraîngiri pe latura sudică, înălțimea profilului de 9 m.

8.2. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m.

8.3. Pentru cale pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

9.2. Necesarul de parcaje:

9.2.1. Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) min. un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) min. două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

9.2.2. Servicii aferente funcțiilor de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

9.2.3. Alte activități:

- conform Anexei 2 (RU CUU Napoca).

10. ÎNĂLTIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fatelă spre stradă.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

10.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la altele ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la altele nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



adresa
scrisorii
comet

Departamentul
de Urbanism / Dezapezire
si Curatenie / Serviciu
Urbanistic

Autorizarea executiei constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executiei constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuinte). Se interzice realizarea de pasaje arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul va fi echilibrat, specific programului de locuit. Acoperisurile vor fi tip terasa. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona, cu vitraje ample spre gradina. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - teracote pentru fatade; placaje din piatra sau teracote pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda materiale si culori compatibile cu stilul arhitectural ales. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele constructiei. Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in altul domeniului public.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI DE EVACUAREA DESEURILOR

Fiecare parcela va fi racordata la retelele publice de utilitati, functionate in zona.

Strada A se va echipa edilitar in totalitate.

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

Fridele de transant si canalizare vor fi integrate in imprejmuirea parcelei.

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

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deșeurilor menajere, accesibil din spatiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o inbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada si cladirea retrasa de la aliniament (gradina de fatada) minim un 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

14. IMPREJMURI

Spre strada aliniamentul va fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

Imprejmirile orientate spre strada vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmirilor va fi de 2,20 m. Imprejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Porile imprejmirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Instituti de educatie / invataman - crese, gradinite, scoli publice si private:

POT medie = 25%.

Avand in vedere reglementarea se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intrega parcela, in intregul urbanistic.



adresa:
nr./str.
scara:

406120123456789
str. O. Goga 70, Cluj-Napoca
0604 47366-0347365
contact@e-1.ro

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinta, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Instituti de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private:

CUT maxim = 0,5

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, suprastructurii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.



adresa
tel/fax
email

denumirea
str. O. Goga 7041400
RO-41064103-47002
tel:0362-2100

UTR Ve – ZONA VERDE DE PROTECTIA A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- plantati inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatia pietonala si velo;
- mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajarii peisajare;
- lucrari si amenajari hidrotehnice.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele 1 si 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizari verticale de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice sau parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3. CONDITII AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Conform plansei 04 REGLEMENTARI URBANISTICE.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) si PUD, modificari de organizarii spatiale in scopul integrarii acestora in sistemul general urban al traseelor pietonale si velo. Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatilor verzi se vor utiliza sisteme rulare specifice - agregate compacte, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de imbracamini asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, ascuțitoare ca imagine a celor din agregate compacte.

Se va realiza un podul pentru legatura dintre Strada A si strada Voievozii Glazii, fara a fi modificata forma altor terenuri de versant.



adresa:
adresa:
numar:

detaliadistributie:1
str. O. Gogaș 70q/Novo
0301 42251034/7015
002005-4-10

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Profilul propus pentru strada A ca și cel pentru strada Voievodul Glad prevede locuri de parcare publice de-a lungul străzii.

10. ÎNĂLTIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI DE EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Vor fi dispuse costuri de gunzi stradale acolo unde e necesar.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cuasinatural al zonei.

Se interzice placarea albiilor/malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

Ca parte a măsurilor de protecție a unui torrent de versant se va urmări fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune prin vegetație joasă, medie și înaltă.

Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă, locuri de joacă, etc.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre străzile adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrată a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

ACORDAT
DANIEL
[Signature]



nr. 100
din 2022

Ministerul Dezvoltării
Regionale și Infrastructurii
Strada 13 Septembrie nr. 130
060719 Bucharest

III. Zonificari functionale

Funcțional vor fi realizate două subzone:

1. UTR Lin1

Subzona destinată executării de locuințe cu regim redus de înălțime, pe un perimetru de teren.

2. UTR Ve

Subzona cu destinație de zone verde.

Specialist al studiului:

arh. Alina POPESCU



colaborant:

arh. Oliver NEMES



Oliver Nemes

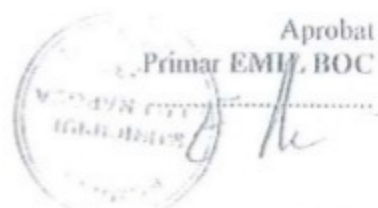
ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 812/2022



COMUNICAT DE PRIMĂRIE

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Daniel Pop



Ca urmare a cererii adresate de Ploeanu Doru-Alin cu domiciliul în județul Mureș, municipiul Tîrgu-Mureș, înregistrată cu nr. 27993 /18.01.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 02.03.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 26 din 27.03.2018

pentru elaborarea

P.U.Z - ansamblu locuințe unifamiliale Aleea Eclipsei est, Cluj-Napoca, generat de imobilul cu nr. cad. 312113, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ULiu, delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voievodul Glad la vest, zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 254/2016 la sud și UTR Liu la nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R ULiu- zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic ;

-*propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

pentru zona rezidențială: P.O.T max. 35%, pentru locuințele covor max. 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp pentru zona verde: P.O.T max. 1%, C.U.T max= 0,01 ADC/mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc);
- accesul auto se realizează din strada Eclipsei;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor;

Strada Eclipsei și strada Voievodul Glad vor prelua profilele reglementate (12m) prin documentația urbanistică aprobată cu HCL 254/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform Certificatului de Urbanism nr.6034 din 15.12.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-

volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reamblare topografică)
- studiu de trafic

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.I. nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.27993 din 18.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Cozina Ciubân

Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. Jex. consilier arh. Adriana Șamșudcan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1205 din 20 05 16
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20 05 16



ROMÂNIA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
 BIRoul STRATEGII URBANE

Cluj-Napoca, Str. Bihoreanilor, Cluj-Napoca, Cl - RO-541 997 304, Fax: +40 264 999 329
 www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.strategieurbane.ro

ARHITECT ȘEI

Primar,
 EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de Plopeanu Doru Alin prin Nemeș Oliver - Teodor cu domiciliu în județul Mureș, localitatea Târgu-Mureș, cod poștal înregistrată sub nr: 626921/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
 Nr. .../... din .../.../...

pentru P.U.Z. – parceleare și construire locuințe unifamiliale, Alcea Eclipsei – est generat de imobilul cu nr. cad. 312113

Inițiator: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela

Proiectant: Detrei Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alina S. Popescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat, în suprafață de 1,285 ha este delimitat de strada Felipsei în partea de est, str. Voivodul Gheorghe în vest, zona reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 254/2016 la sud și limita U.L.R. Lin. în nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

I. Prevederi P.U.G./R.U.D. aprobate anterior:

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în UTR Uli și parțial în UTR Ve

UTR U-Lin: Zonă de urbanizare - Locuințe cu regimul zidurilor de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;

-*funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-*regim de construire:* locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

-*înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 - referență Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S) (P+1M), (5) (P+1R), D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici:* P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60%, C.U.I max = 0,9 ADC/mp;

-*retragere min. față de amănunt:* min. 3 m - max 5 m și va fi stabilită prin P.U.Z;

-*retragere min. față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterale / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate : în cazul construirii în retragere față de limita laterală - min. 3m (min. 4,5m pentru locuințele în cascadă);

-*retragere min. față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

- **UTR Ve Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.**

-*funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și vehiculelor ușoare, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajere, lucrări și amenajări hidro-tehnice

-*indicatori urbanistici:* - P.O.T max = 1%, C.U.I max = 0,01;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE

Calea Măjădoie nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel. +40 264 592.301, fax. +40 264 599.319
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*Înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* nu e cazul;
-*staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

II. Prevederi P.U.Z.- R.L.U propuse:

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*28 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, 2 parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voievodul Glad*) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- **U.T.R LIUI** Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban,
-*funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;
-*regim de construire:* izolat sau cuplat;
-*înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane (S)+P+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. cornișă – 8m, H max. coamă – 12m;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-*indici urbanistici:* P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament:*

- 3m față de strada Eclipsei
- 3m pentru clădirile amplasate pe frontul nordic al străzii A
- între 3m și 18 m pentru clădirile amplasate pe frontul sudic al străzii A, conform planșei 03 Reglementări urbanistice
- Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a autoturismelor;

-*retragere față de limitele laterale:*

- pentru parcelele 3,7,11,15,19,23: pe limita laterală vestică și minim 3m față de limita laterală estică;
- pentru parcelele 1,5,9,13,17,21: pe limita laterală estică și minim 3m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 4,10,16,22: minim 6m față de limita laterală estică și 3m față de limita laterală vestică. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică.
- pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: minim 3m față de limitele laterale. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică și minim 3m față de cea estică.
- pentru parcelele 2,8,14 și 20 : minim 6m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică;
- pentru parcela cu nr. 26: minim 3m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

-*retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6m;

-*circulații, accese:* accesul la amplasament se realizează din strada Eclipsei și strada Voievodul Glad reglementate la ampriză de 12m prin PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016. Accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9 m, cu alveolă pentru stație de transport în comun și patru supralărgiri pe latura sudică, în afara profilului de 9m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m;

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare : min un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp;
-*echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrică, gaz).

U.T.R.Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo-mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

-*indicatori urbanistici* - P.O.T max - 1%, C.U.T max- 0,01;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare autovehiculelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa cu parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Documentația P.U.Z. - ansamblu locuințe unifamiliale Alcea Eclipsei est, înregistrată sub nr. 1135/26/433/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019, în urma ședinței C.I.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 626924/433/2020 (aviz Siguranța Circulației) în ședința operativă din 12.02.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafețele de teren necesare lărgirii și modernizării străzii Eclipsei și străzii Voievodul Glad la amplitudine de 12m (pe tronsoanelor adiacente PUZ) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.T. cu titlu de „drum”.
- Strada „A” propusă prin PUZ, se va înscrice în C.T. cu titlu de „drum”, se va echipa edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzii „A”, se vor planta minim 10 arbori cu circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colei și se va amplasa mobilier urban (coșuri de gunoi)
- Se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale).
- Se vor aduce la strat de uzură strada Eclipsei și strada Voievodul Glad (regularizate la profil rezidențial de 12m) de la intersecția cu str. Romul Lada până la amplasamentul studiat prin PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 209999/246/2020.

Deoarece accesul dinspre cartierul Ghicorgheni spre terenul studiat prin PUZ se realizează prin trecerea str. Cămin Brâncuși - str. Fagulului - str. Romul Lada - str. Borhanici, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterii autorizațiilor de construire pentru investiții tactice decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spațiu verde se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Cal. Maglavit 2, Bld. 1911, Cluj-Napoca tel. +40 261 992 304, fax. +40 261 991 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujn.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4640 din 17.12.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 6034 din 15.12.2017.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Sec. Teh. Anamaria Popa

Acuștat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 2022/25 din 11.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 20.12.2022



DATE: 10/15/2010
 TIME: 10:00 AM



NOTES:
 1. ALL UTILITIES SHOWN ARE BASED ON RECORD DRAWINGS AND FIELD SURVEY.
 2. THE LOCATION OF UTILITIES IS APPROXIMATE.
 3. THE DEPTH OF UTILITIES IS NOT SHOWN.
 4. THE LOCATION OF UTILITIES IS SUBJECT TO CHANGE.
 5. THE DEPTH OF UTILITIES IS SUBJECT TO CHANGE.
 6. THE LOCATION OF UTILITIES IS SUBJECT TO CHANGE.
 7. THE DEPTH OF UTILITIES IS SUBJECT TO CHANGE.

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	10/15/2010	J. SMITH
2	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
3	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
4	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
5	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
6	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
7	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
8	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
9	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
10	REVISION	10/15/2010	J. SMITH

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	10/15/2010	J. SMITH
2	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
3	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
4	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
5	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
6	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
7	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
8	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
9	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
10	REVISION	10/15/2010	J. SMITH

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	10/15/2010	J. SMITH
2	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
3	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
4	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
5	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
6	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
7	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
8	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
9	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
10	REVISION	10/15/2010	J. SMITH

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY
1	ISSUED FOR PERMIT	10/15/2010	J. SMITH
2	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
3	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
4	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
5	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
6	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
7	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
8	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
9	REVISION	10/15/2010	J. SMITH
10	REVISION	10/15/2010	J. SMITH



PROFESSIONAL ENGINEER
 J. SMITH
 License No. 10000
 State of Florida

PERMIT TO CONSTRUCT
 No. 10000
 State of Florida

REVISIONS
 1. ISSUED FOR PERMIT
 2. REVISION
 3. REVISION
 4. REVISION
 5. REVISION
 6. REVISION
 7. REVISION
 8. REVISION
 9. REVISION
 10. REVISION

DATE: 10/15/2010
TIME: 10:00 AM

PROJECT: [REDACTED]
LOCATION: [REDACTED]

CLIENT: [REDACTED]
DESIGNER: [REDACTED]

SCALE: 1" = 40'
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

PROJECT NO.: [REDACTED]
DATE: 10/15/2010

P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale – aleea Eclipsei - est
Nr. 355017/11.06.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- Persoana responsabilă din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipeigan)
- Inițiatori : PLOPEANU DORU-ALIN și PLOPEANU ADINA-GABRIELA
- Proiectant : S.C. DETREI ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 626921/21.12.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - parcelare și construire locuințe unifamiliale – aleea Eclipsei - est

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- Certificat de urbanism nr. 4640/17.12.2020
- Aviz de oportunitate nr. 250/22.03.2018
- Aviz Arhitect Șef nr. 49/05.05.2021

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

I. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 626921/21.12.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. I au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

În datele de 22.09.2020 și 31.12.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa

elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Ansamblu locuințe unifamiliale aleca Eclipsa - est, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. la sediul Primăriei în data de 14.06.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 01-02.09.2018

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 14.06.2019 - ora 8:30

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la sediul Primăriei în data de 14.06.2019 - ora 8:30

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Tușa Liviu Ioan și Tușa Maria –
- Miclăuș Mihai Ioan –
- Roșu Ovidiu Călin și Roșu Crina Maria –
- Orban Radu Liviu și Orban Magdalena –
- Miclea Carmen Lucia –
- Davidescu Gheorghe și Davidescu Adriana –
- Cuc Ioan și Cuc Aurica –
- Ciorte Gavril și Ciorte Anica –
- Martis Gabriela – s
- Turcu David Tudor
- Nengoș Livia –
- Boca Ioan și Boca Maria Delia –
- Moga Ovidiu și Moga Camelia –
- Medan Gavril Ionel – str.
- Medan Maria Ruxandra –
- Urian Constantin –
- Onofrei Veronica –
- Cârstea Florin –

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Oliver Nemeș

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 525149/05.11.2018, d-na. Neagoș Livia cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

- Circulația îngreunată la intersecția cu strada Bidoș
- Debitul la gaz și debitul la apă (pe care eu
rajiu să îl măsoară înainte de acordarea acizității)
- Acoperirea nivelului de oxigen prin distrugearea
vegetației (plantele emană oxigen)
- Dificultate semnificativă a gradului de
Cu mulțumiri, ramona zikete a colta și a imobilității

Data: 05.11.2018

Semnătura: *[Signature]*

Prin adresa cu nr. 268230/21.05.2019, dl. Orban Radu Liviu cu domiciliul în str. 1
comunică următoarele obiecțiuni :

- În general, din cauza vitei în partea nordică a
zonei P.U.Z., Lățimea paucălor pe care murea, conducând la
i densitate prea mare a rutărilor înstrășite - în cele din urmă
peștii a zonei rezidențiale

- În partea sudică a P.U.Z., circulația propusă a circulației
e în direcția, nu recomandată - Nu trebuie să se accepte în noaptea
Cu mulțumiri, dezechilibrul de abstracție față de limitele funcționale - deși
Date: 22.05.2019 a călător, unde este posibil, distanțe prea mici între
față de cele din P.U.Z. și înălțimea înălțimii
celui analizat.

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
- nume, prenume, adresa pețent, telefon de contact

Prin adresa cu nr.171979/11.03.2021 , dl. David Tudor cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

- Am observat că toate parcelile de pe strada murea
constă înseși casa (Romile lăcșea și sic), din cauze
altmădiu din partea partenerilor a parcelă, ceea ce
conduce la o curățenie mai mare în fața decât în
spate. Propunerea de a avea oprită de circulație și
șiruri de mașini pe drumurile de circulație, ca parcelile de
murea și sic (telecomunicații în particular) să ofere
rețineri sau oprire caselor și de murea, de altă parte
șiruri de P.U.Z. pentru o circulație și oprire pentru
Cu mulțumiri, circulație urbană.

Data: 11.03.2021

Semnătura: *[Signature]*

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

I. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

Ca răspuns la sesizările d-nei. Neagoș Livia cu domiciliul în _____ cu nr. 525149/05.11.2018, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.-arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

Referitor la observația:

Circulația îngreunată la intersecția cu strada Brancusi.

Răspuns:

Număr total de locuri de parcare propuse pentru subzona UTR Liu este de 70 locuri. Dintre care 24 de locuri pentru vizitatori în afara celor 28 de parcele cu locuințe. Soluția de modernizare a circulației respectă prevederile de conformare și dimensionare din RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca și cerințelor exprese din Avizul de Oportunitate eliberat de PMCJ nr. 250 din 22.03.2018.

Propunerea de modernizare a circulației a fost supusă unui studiu de trafic. Conform studiului de trafic elaborat de o firmă specializată - Drumexpert SRL Cluj-Napoca - în urma analizei comparative, a rezultat că nu există diferențe majore între traficul actual în zona față de traficul estimat după realizarea ansamblului de locuințe. Concluzia studiului este că ansamblul de locuințe reglementat prin prezentul PUZ nu aduce un aport semnificativ în încărcarea traficului în intersecțiile sau străzile adiacente. Între intersecțiile incluse în măsurătorile și proiectele de trafic ale studiului se regăsește și cea amintită în obiectiune.

Soluția de circulație în zona studiată și studiul de trafic amintit au fost avizate favorabil prin Avizul de Principiu nr. 296134/446 din 14.09.2018 al Direcției Tehnice Serviciul Siguranța Circulației al Municipiului Cluj-Napoca.

Referitor la observația:

Debitul la gaz și debitul la apă (po care va rugăm să îl măsurăm înainte de realizarea investiției).

Răspuns:

Pentru documentația de urbanism în faza PUZ au fost deliberate avizele favorabile legal necesare în această etapă de derulare a proiectului de către furnizorii de utilități din zonă:

Delgaz Grid S.A. conform Aviz Favorabil cu Nr. Inregistrare 211080075/08.05.2018.

Compania de Apă Someș S.A. conform Aviz de Amplasament Nr. 1214/2018.

Ambele avize sînt anexate în copie prezentei notificări.

Referitor la observația:

Acoperirea nivelului de oxigen prin distrugerea vegetației (plantele emana oxigen).

Răspuns:

Din suprafața totală de 12 857 mp a parcelei studiate o suprafață de 1.948 mp se suprapune cu UTR Ve. Conform prevederilor RLU aferent UTR Ve din PUG al municipiului Cluj-Napoca această suprafață de teren va rămâne cu destinația de spații verzi. Proiectul nu influențează pe această suprafață bilanțul emisiei de oxigen din prezent.

Restul suprafeței urbanizate prin proiect are categoria de folosință arabilă și este în prezent înierbat (fâneată). Terenurile înierbate sînt considerate cu aport neglijabil sau chiar negativ de oxigen. Volumul de oxigen produs de iarba prin fotosinteză este apropiat de cel al emisiei de dioxid de carbon în procesul de descompunere anuală în anotimpul rece. În cazul în care masa vegetală este folosită drept furaj, emisia de carbon rezultată în urma consumului este considerată în general superioară volumului de oxigen emis de iarba până la recoltare.

În documentația propusă spre consultare suprafețele verzi din bilanțul teritorial depășesc minimul de pondere obligatorie pentru suprafața parcelelor edificabile. Suplimentar față de situația actuală a terenului, prin proiect sînt propuși 15 arbori de aliniament în profilul longitudinal al străzii A. Se apreciază că în cele 28 de grădini ale parcelelor din proiect vor fi plantați un număr de minim 80 de arbori și arbuști. Această situație nouă preconizată, cu un număr de mai mult de 100 de copaci nou plantați, va schimba radical bilanțul de producere a oxigenului de pe suprafața de teren urbanizată în unul semnificativ pozitiv.

Referitor la observația:

Diminuarea semnificativă a gradului de înclinare a cîrții și a înclinației.

Răspuns:

În documentația supusă spre consultare vecinătatea spre parcela doamnei Livia NEAGOS este reprezentată de frontul nordic a străzii A nou propuse care va completa cvartalul spre strada Romul Ladă. Soluția pentru aceste parcele va fi următoarea: Adâncimea parcelelor va fi de 20 m, cu fronturi largi (pentru tipul de construcții propus - locuințe înscrute) de 12 m sau 14 m. Dimensiunea generoasă a fronturilor va permite realizarea unor accese auto facile și fragmentarea procurilor de

volumetrie. Monotonia soluțiilor repetitive ale complexelor de case înscrise va fi astfel evitată. Conformarea loturilor permite decupaje în masa construită cu retrageri suficiente de la liniile posterioare pentru terase, extensie de grădina pentru un grad mai mare de intimitate față de locuințele vecine.

Fațadele orientate spre grădina ale construcțiilor se vor dispune până la minim 6 m de la limita posterioară a parcelelor.

Proiectul respectă toate reglementările urbanistice în vigoare cu privire la retragerea minimă obligatorie de la limita posterioară a parcelei pentru această zonă a orașului - **minim 6 m** - (conform RLU aferent UTR Ulu din PUG al municipiului Cluj-Napoca). Retragera de **minim 6 m** a fațadelor posterioare ale caselor propuse depășește cu mult jumătate din înălțimea la cornișă a acestora (estimată în acest moment la 7,5 m). Această situație de vecinătate nu se încadrează în cazurile

în care este necesară verificarea influenței unei construcții amplasate în vecinătatea unui imobil de locuit. Conform Ordinului MS nr. 119/2014 - *Norma de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* - art. 3, este nevoie de studiu de însorire doar în situațiile în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Pe cale de consecință pentru situația de vecinătate în discuție nu este nevoie de studiu de însorire.

Concluzionăm că soluția de parcelare și conformarea construcțiilor propuse vecine parcelei cu nr. postal 112 de la str. Romul Ladea nu afectează în nici un fel *gradul de luminozitate a curții și a imobilului* de la adresa menționată.

04.12.2018



Ca răspuns la sesizările d-lui. Orban Radu Liviu cu domiciliul în str. cu nr. 268230/21.05.2019, proiectantul lucrării - S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.-arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

Referitor la observația:

"In general, dar mai ales pe partea Nordica a zonei PUZ, latimea parcelelor e prea mica, conducand la o densitate prea mare a viitoarelor constructii - inadmisibile pentru o zona rezidentiala".

Raspuns:

Lățimea parcelelor pentru locuințe cuplate propuse pe partea nordică a străzii A este între 14.9 și 16.66 m, cu o adâncime de aproximativ 20 m. Astfel, soluția de parcelare prezentată respectă prevederile RLU aferent UTR Ulu din PUG al municipiului Cluj-Napoca prin care lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate.

Referitor la observația:

"In partea sudica a PUZ orientarea propusa a constructiilor e nordica, nerecomandata"

Raspuns:

Orientarea construcțiilor nu sunt supuse niciunei condiționări prin Regulamentul aferent PUG Cluj pentru zona studiată, prin urmare această observație nu are relevanță.

Referitor la observația:

"Nu la toate sunt respectate liniile de retragere fata de limitele terenului"

Raspuns:

Proiectul respectă toate reglementările urbanistice în vigoare cu privire la retragerea minimă obligatorie de la limita posterioară a parcelei pentru această zonă a orașului - **minim 6 m** - (conform RLU aferent UTR Ulu din PUG al municipiului Cluj-Napoca).

Referitor la observația:

"densitate prea mare a constructiilor, distante prea mici intre acestea, invecinetai fata de cele din PUZ-ul situat la sudul celui analizat. In general- mult mai aerisit -> zona rezidentiala"

Raspuns:

Referitor la densitate, conform RLU aferent UTR Ulu din PUG al municipiului Cluj-Napoca POT maxim este de 35% iar CUI maxim este de 0,9. Prezentul proiect de PUZ nu solicită modificarea acestor indicatori maximi pentru această zonă.

Referitor la distanțele între clădiri, retragerile față de limita laterală a parcelei impuse de RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca sunt de min. 3 m, fiind permisă, deci, o distanță între construcții de min. 6 m. Prin proiectul de PUZ distanțele dintre construcțiile amplasate pe latura sudică a străzii A vor fi egale sau mai mari de 7 m cât rezultă însumând retragerile obligatorii de la limita laterală în cazul construcțiilor izolate și retragerile de la limita laterală în cazul celor cuplate. Datorită POI și CUI max. impuși, suprafața construită rezultată (ilustrată în planșa 06.v2_PROPUNERE MOBILIARE URBANISTICĂ) va fi mai mică decât suprafața edificabilă (evidențiată în planșa 03.v2_REGLEMENTARI URBANISTICE).

Fata de parcelele urbanizate prin PUZ aprobat cu HCL 254/2016 situate la sud de parcela studiată, s-a impus prin prezentul proiect o retragere de la limita laterală de min. 6 m (față de 3 m cât ar fi fost permis) în cazul construcțiilor cuplate și o retragere față de limita posterioară de min. 8 m (față de 6 m cât ar fi fost permis) în cazul construcțiilor izolate. Însumând distanța de 3 m față de limita laterală din PUZ aprobat cu HCL 254/2016 rezultă o distanță posibilă de min. 9 m respectiv min. 11 m între construcții. Prezentul proiect a urmărit creșterea confortului locuirii în zona.

11.06.2019



proiectant general,
detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,
arh. Oliver NEMES

Ca răspuns la sesizările d-lui. David Tudor cu domiciliul în str.

cu nr. 171979/11.03.2021, proiectantul lucrării – S.C. DETREI ARHITECTURA S.R.L.- arh. Oliver Nemeș, precizează următoarele :

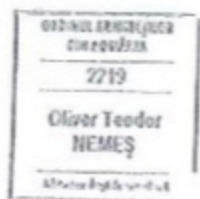
Referitor la observația:

"Toate parcelele de pe strada Romul Ladea au casele aliniate în partea posterioară a parcelei, ceea ce conduce la o curte mai mare în față decât în spate. Având în vedere acest specific al locului și clădirile poziționate în continuarea parcelelor noastre ar trebui să compenseze urbanistic acest lucru și să ofere retrageri posterioare mai mari decât o impune PUG-ul pentru înălțime și echilibru. Pentru aceasta propun ca retragerea din spatele caselor de pe strada Ecipsei, vecinată cu Romul Ladea, să fie mai mare."

Răspuns:

Proiectul respectă toate reglementările urbanistice în vigoare cu privire la retragerea minimă obligatorie de la limita posterioară a parcelei pentru această zonă a orașului - "clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (la cornișă), dar nu mai puțin de 6 m" - (conform RLU aferent UTR Uliu din PUG al municipiului Cluj-Napoca, în vigoare). Nu s-a solicitat prin regulamentul PUZ o derogare de la această regulă.

11.06.2021



proiectant general,
detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca,
arh. Oliver NEMES

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 535756/433/09.11.2018, 276812/433/27.05.2019 și 190544/433/19.03.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 579246/04.12.2018, 306881/11.06.2019 și

372257/22.06.2021 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 586715/433/07.12.2018, 268230/433/13.06.2019 și 377724/433/24.06.2021

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



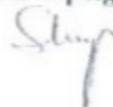
Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipeigan



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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2022:019.001147
Dosar nr. 420/117/2022

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ

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

SENTINȚA CIVILA Nr. 1147/2022
Ședința publică din data de 28 Aprilie 2022
Completul compus din:
PREȘEDINTE Maria-Francesca Bujor
Grefier Gabriela Bianca Pintican

Pe rol se afla judecarea cauzei de contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta GIGHIBANDA S.R.L, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 687/01.11.2021

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 21.04.2021, fiind consemnate în ședința publică de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru deliberare, în temeiul art. 396 N.C.P.C., a amânat pronunțarea pentru, azi, 28.04.2022.

INSTANȚA

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului Cluj sub numărul de mai sus reclamanta SC GIGHIBANDA S.R.L a solicitat în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA să se dispună anularea, în parte, a Hotărârii de Consiliu Local Cluj-Napoca nr. 687 din data de 01.11.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare. str. Borhanciului f.n. în sensul eliminării interdicției temporare de construire conform căreia: „Emiterea autorizațiilor de construire pentru Investiții (altele decât cele pentru Infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str. C-tin Brâncuși- str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci de către municipalitate, dar nu mai târziu de 2026”, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că detine un drept de proprietate asupra imobilului situat în mun. Cluj Napoca. str. Borhanciului, cu nr. cadastral 341977 (rezultată din dezmembrarea parcelei cu nr cadastral 262538) și că în cursul anului 2019 a achiziționat de la SC AXA IMOB INVEST SRL un imobil teren, parcelă proprietate privată situată în mun. Cluj Napoca, pe frontul sudic al străzii Borhanciului, cu nr. cad. 341 977, rezultată din dezmembrarea imobilului parcelei cu nr. cad 262538.

De menționat faptul că a achiziționat suprafața de teren în discuție, în vederea realizării unor construcții, în condițiile în care, potrivit prevederilor PUG, zona este urbanizată și nu există vreun impediment pentru construire. Conform încadrării în PUG

aprobat prin Hotărârea nr 493/2014, parcela este încadrată în UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

Ulterior, reclamanta a solicitat aprobarea a documentației Plan urbanistic de detaliu - construire ansamblu de colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, pe parcela în suprafață de 5610 mp, situată pe frontul sudic al str. Borhanciului, fiind delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă și din str. Romul Ladea.

Reclamanta a invocat prev art. 1 și 2 din Hotărârea de Consiliu Local nr. 687 din data de 01.11.2021, privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - Construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului f.n.

Astfel, prin dispozițiile HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD, i s-a instituit interdicția temporară de a construi, ceea ce este contrar dispozițiilor legale în vigoare, încălcându-i-se dreptul de proprietate privată.

Luând act de HCL Cluj-Napoca nr. 687/2021 a formulat în temeiul art. 7 și urm. din Legea nr. 554/2004 plângere administrativă prealabilă, care nu a fost soluționată nici până în prezent.

Reclamanta a invederat că Hotărârea de Consiliu Local nr. 687/01.11.2021 este nelegală:

Prin Planul urbanistic de detaliu nu se poate institui interdicția temporară de a construi, așa cum s-a dispus prin hotărârea atacată. iar Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat prin hotărâre un PUD care încalcă dispozițiile Legii nr. 350/2001, Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 și derogă/modifică în mod nepermis documentația de urbanism superioară, respectiv prevederile Regulamentului local de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ne conferă o enumerare exhaustivă a măsurilor ce pot fi dispuse prin adoptarea unui Plan urbanistic de detaliu. De asemenea, actele normative menționate anterior, ne explicitează și principiile de elaborare PUD.

Reclamanta a susținut că Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relația cu parcelele învecinate și se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin planurile de nivel superior, respectiv de cele enumerate de legea și normele metodologice menționate.

De asemenea, a menționat că nu există reglementată posibilitatea instituirii unei interdicții de a construi, direct prin Planul urbanistic de detaliu. Mai mult, alineatele (1) și (2) de la art. 19 din Normele Metodologice reglementează principiile de elaborare a Planului urbanistic de detaliu.

Prin urmare, dispoziția din cuprinsul HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD, conform căreia emiterea autorizației de construire este condiționată de lărgirea și reamenajarea unei intersecții aflată în domeniul public, excede în mod clar limitelor impuse de lege pentru elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, lucru care impune în mod clar anularea acestei măsuri.

Altfel spus, inclusiv din perspectiva abstractă tratată mai sus, interdicția de a construi regăsită în PUD nu satisface rigorile prevederilor legale aplicabile acestei documentații de urbanism. Atât prevederile Legii cât și ale Normelor, prevăd în mod expres care sunt subiectele care pot fi reglementate prin PUD, iar stabilirea unei interdicții de a construi nu se regăsește între reglementările permise.

Interdicția de a construi implementată prin HCL nr. 687/2021 de aprobare P.U.D., derogă în mod nepermis de la prevederile P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr 493/2014.

În Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și în Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism se subliniază în mod expres faptul că Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare

specifică și nu poate deroga de la planurile de nivel superior. De altfel, prevederea este și logică, precum și consecventă cu normele de tehnică legislativă, aplicabile în mare măsură și actelor administrative.

Parcela pe care reclamanta a solicitat construirea, în suprafață de 5610 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Borhanciului, fiind delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă și din strada Romul Ladea. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. "Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990".

Reclamanta a susținut că în PUG, reglementarea superioară din punct de vedere urbanistic, nu există vreo reglementare aplicabilă zonei studiate, prin care să se instituie interdicția sau o eventuală interdicție de a construi pe parcelele de teren încadrate în UTR LC- Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 sau să se permită instituirea unei asemenea interdicții, prin PUD.

Conform prevederilor din RLU, aplicabile UTR Lc, PUD este necesar strict pentru a "detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextul urban local - trama stradală, accesele auto și pietonale, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc - cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament".

Prin urmare având în vedere dispozițiile Legii nr. 350/2001 și prevederile PUG aprobate prin Hotărârea nr 493/2014 reiese concluzia că interdicția de a construi instituită prin HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD, derogă în mod nepermis de la prevederile Planul urbanistic general și de la însăși definiția Planului urbanistic de detaliu.

În mod efectiv, PUD emis în favoarea sa modifică planul urbanistic de nivel superior, aspect care, evident, încalcă menirea PUD, care se emite "numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal" și care nu poate modifica planurile de nivel superior.

Interdicția de a construi implementată prin HCL nr. 687/01.11.2021 de aprobare PUD modifică nepermis Certificatul de Urbanism Nr. 657 din 21.02.2019:

La data de 21 .02.2019, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat Certificatul de urbanism nr. 657 în scopul de "elaborare PUD și proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire ansamblu rezidențial de locuire colectivă, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități", pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Borhanciului, f. Nr., sau identificat prin extrasul de carte funciară pentru informare CF nr. 262538, nr. cad. 262538.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 657/21 .02.201 9, nu se certifică vreo servitute pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă sau alte restricții privind autorizarea pentru motivele invocate în HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD, și cuprinde doar mențiunea că "terenul se află situat parțial în interiorul zonei de siguranță/ protecție a magistralelor de gaz metan".

În acest sens, a invocat dispozițiile art. 6 din Legea nr. 50/1 991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăd scopul și regimul juridic al unui Certificat de Urbanism.

Reclamanta a mai arătat că HCL nr. 687/2021 de aprobare P.U.D., modifică de asemenea, prin instituirea interdicției temporare de a construi cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite, cerințe instituite prin Certificatului de Urbanism nr. 657/21.02.2019.

Certificatul de Urbanism mai prevede că cererea de emitere a autorizației de construire/desființare va fi însoțită de mai multe avize/acorduri printre care și "H.C.L. pentru P.U.D".

Ori dacă prin Certificatul de Urbanism nr. 657/21.02.2019 se stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, cerințe care nu prevăd interzicerea temporară de a se autoriza anumite construcții, considerăm că dispozițiile HCL nr. 687/2021 de aprobare P.U.D. prin care se instituie această interdicție

temporară modifică nepermis dispozițiile Certificatului de Urbanism legal emis, lucru care contravine rigorilor legii.

Situația menționată este exact reversul medaliei obligației particularului de a solicita anularea unui Certificat de Urbanism care nu îi profită, obligație consolidată de practica judiciară, ulterior RIL 25/2017.

Reclamanta a mai menționat că trebuie avut în vedere următoarele:

-Măsura stabilirii unei interdicții de a construi prin PUD nu este permisă în mod abstract, obiectiv, de către textele legale aplicabile acestei documentații de urbanism;

-Dat fiind caracterul inferior al PUD față de RLU, prin PUD nu se poate stabilit nimic în plus față de reglementările aplicabile UTR Lc. În concret, UTR LC este o zonă urbanizată, care nu are reglementată o asemenea interdicție de construi precum cea regăsită în PUD.

Reglementarea aplicabilă zonei studiate prevede care sunt scopurile concrete ale unui PUD și sub nici o formă, stabilirea unei interdicții de a construi nu se regăsește între acestea.

-În condițiile în care beneficiază de un Certificat de Urbanism valabil, care nu a fost revocat sau anulat, acesta trebuie să își producă efectele, iar orice reglementare contrară Certificatului de Urbanism valabil, nu poate să existe.

Reclamanta a învederat că măsura interdicției de a construi constituie un abuz de putere.

În calitate de drept real principal, dreptul de proprietate privată, indiferent de modul de dobândire, se manifestă prin posibilitatea exercitării de către titularul său a trei atribute: folosința, culegerea fructelor și dispoziția (materială și juridică).

Interdicția de a construi instituită prin HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD instituie o limită ce afectează temporar folosința dreptului de proprietate a reclamantei, fiind împiedicată să își exercite atribuțiile dreptului de proprietate, adică al dreptului de dispoziție prin invocarea de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a unor interese publice, aparent superioare celor private.

Reclamanta a considerat că limitarea temporară de a construi până la data la care se vor efectua lucrările de reamenajare și lărgire a intersecției str. C-tin Brâncuși- str. Fagului- str. Romul Ladea- str. Borhanci de către municipalitate constituie un abuz de putere, măsura fiind complet disproporționată.

În primul rând, măsura dispusă de autoritatea publică nu este justificată, deoarece reclamantei îi este limitat dreptul de a construi, pentru ca însăși municipalitatea să efectueze lucrările de reamenajare și de lărgire a intersecției str. C-tin Brâncuși- str. Fagului- str. Romul Ladea- str. Borhanci. Reclamanta nu poate construi pe proprietatea sa privată până la data la care municipalitatea ar găsi oportun în decursul celor aproximativ cinci ani să efectueze lucrările în cauză.

Mai mult, conform art. 2 din HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD, perioada de valabilitate a Planului urbanistic de detaliu este de 2 ani. Prin urmare, conform documentației de urbanism reclamanta nu poate obține autorizație de construire decât condiționat de conduita municipalității, în sensul în care aceasta va face demersurile pentru lărgirea și amenajarea intersecției în timpul cel mai scurt.

Această măsură este complet nerezonabilă dacă ne raportăm la conduita oricum delăsătoare a municipalității care a pus problema reamenajării și lărgirii intersecției de cel puțin 10 ani anterior aprobării prezentului PUD. Având în vedere aceste aspecte, este greu de crezut că în cei 2 ani de valabilitate a Planului urbanistic de detaliu, reclamanta ar avea posibilitatea reală de a obține autorizația de construire și în consecință să dispună de dreptul său de proprietate.

Prin urmare, măsura dispusă HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD, prin care i se interzice temporar să construiască, constituie un abuz de putere, măsura fiind disproporționată, iar reclamantei i se încalcă nejustificat dreptul de dispoziție asupra proprietății private.

Prin întâmpinarea formulată, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au solicitat admiterea excepției lipsei de interes a reclamantei și pe cale de consecință respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind lipsită de interes.

Pe fondul cauzei, pârâții au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, arătând că în speță, trebuie avut în vedere faptul că proiectul propune amplasarea unor construcții de locuințe colective ce însumează 60 de apartamente constituind un proiect imobiliar considerabil. Deoarece rețeaua de circulație rutieră nu poate fi dezvoltată în ritmul în care se dorește construirea, traficul auto foarte aglomerat din această zonă impune luarea unor măsuri de limitare și etapizare a dezvoltării până la soluționarea unor strangulări din trafic. În acest sens, capacitatea de circulație spre zona Borhanci este depășită, iar în intersecția str. C-tin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci se produc adeseori blocaje.

Astfel, prin avizul de principiu nr. 533620/446 din 10.12.2018 emis de Serviciul Siguranța Circulației este menționat: "deoarece accesul dinspre oraș spre terenul pe care se propune PUD ul, respectiv dinspre teren spre oraș, se accesează intersecția Str. Constantin Brâncuși- Str. Fagului-Str. Romul Ladea — Str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, eliberarea autorizațiilor de construire, altele decât cele pentru drumuri și rețele edilitare, vor fi emise de către Direcția Urbanism doar după ce se vor efectua lucrările de lărgire a Str. Borhanci, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției Str. Constantin Brâncuși- Str. Fagului-Str. Romul Ladea — Str. Borhanci pentru giraj cu cale inelară de 2 benzi carosabile". Acest aviz a fost emis având în vedere avizul nr. 380180/2018 și nr. 588516/2018 al Comisiei de sistematizare a circulației pentru studiul de circulație întocmit pentru PUD str, Borhanci 20Str. Romul Ladea nr. 21.

Cerința menționată în avizul Serviciului Circulației Siguranței a fost preluată în Avizul nr. 66/2020 al Arhitectului-Șef în care s-a menționat în mod justificat că: „ deoarec accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P U.D. se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși str. Fagului - str Romul Ladea - str Borhanci, a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizației de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate”. Această condiție a fost acceptată de Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca și inclusă în Hotărârea nr. 687/2021.

Din analiza actelor care au stat la baza emiterii hotărârii de consiliul local a cărei anulare parțială se solicită, rezultă că reclamanta avea la cunoștință încă din anul 2018 de această cerință indicată în cuprinsul avizelor eliberate, fără a ridica obiecțiuni cu privire la acest aspect.

Totodată, au menționat că în prezent prin Planul Național de Redresare și Reziliență există proiecte finanțate în cadrul acestuia din bani europeni prin care vor fi soluționate deficiențele din trafic - vor fi actualizate studiile de circulație, vor fi întocmite proiecte de lărgiri de străzi sau proiectare de străzi noi, se vor face exproprieri. Termenul pentru realizarea acestui obiectiv este anul 2026. De asemenea, în bugetul pe anul 2022 există prinse fonduri pentru realizarea unui studiu de trafic care să pună accent mai ales pe transportul public și pe infrastructura pentru biciclete, tocmai pentru a putea genera îmbunătățiri sau extinderi ale acestora.

În acest context, nu se poate reține un exces de putere din partea autorității publice, nefiind încălcate prevederile HCL nr. 493/2014 și nici nu poate conchide că se modifică certificatul de urbanism nr. 657/21.02.2019.

În speță, prin HCL nr. 687/2021 nu a fost impusă o interdicție de a construi reclamantei, așa cum induce în eroare aceasta instanța de judecată, ci hotărârea de consiliu local a cărei anulare parțială se solicită a fost aprobată cu luarea în considerare a avizelor organelor de specialitate emise potrivit dispozițiilor legale și care sunt obligatorii conform Anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001 - 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 .-

Ceea ce trebuie reținut este că avizele care au stat la baza aprobării HCL nr. 687/2021 au fost solicitate prin certificatul de urbanism, conform art. 6 din Legea nr. 50/1991 și art. 31 din Legea nr. 350/2001, avize pe care reclamanta le cunoaște, astfel încât nu se poate reține că prin HCL nr. 687/2021 au fost aduse modificări certificatului de urbanism nr. 657/21.02.2019.

Dacă am merge pe raționamentul reclamantei și se va proceda la anularea parțială a HCL nr. 687/2021 în sensul eliminării frazei: "Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilatară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str.Constantin Brâncuși-Str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci de către Municipialitate, dar nu mai târziu de 2026" se ajunge la încălcarea principiului separației puterii în stat, principiu consacrat în art. 1 alin. 4 din Constituția României, în măsura în care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat HCL nr. 687/2021 cu luarea în considerare a avizelor de specialitate care sunt obligatorii.

Apoi, față de argumentele aduse de către reclamantă cu privire la valabilitatea documentației, menționăm că la perioadă de valabilitate a acestora va putea fi prelungită, la cerere, dacă va fi necesar, în acord cu dispozițiile art. 31 din Norme Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Față de cele mai sus indicate și luând în considerare și prevederile Art. 25 alin. 1 din HG 525/1996 pârâții au apreciat că în speță nu se poate reține abuzul de putere în emiterea actului administrativ atacat, nefiind încălcat dreptul de proprietate al reclamantei.

În speță nu este vorba de o ingerință a autorității publice locale în exercitarea dreptului de proprietate și nu se poate pune problema restrângerii exercițiului acestuia. Dreptul de proprietate, ca orice alt drept, trebuie exercitat cu buna credință și în acord cu interesul general al societății sau al unei comunități determinate. Or, reclamanta deține la acest moment de toate prerogativele dreptului de proprietate, astfel încât vă rugăm să aveți în vedere faptul că toate aspectele invocate de reclamantă referitoare la încălcarea dreptului de proprietate sunt simple alegații, nesuținute de niciun mijloc de probă.

În drept, au invocat dispozițiile art. 205 și urm. C.pr.civ. și toate celelalte prevederi menționate în cuprinsul întâmpinării.

În ceea ce privește interesul reclamantei de a solicita anularea parțială a Hotărârii Consiliului local al Municipiului Clu-Napoca nr.687 din 1 noiembrie 2021 a fost aprobat Planul urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „ Cosntruire ansamblu locuințe colective, S+P+2E+R si amenajări exterioare, str Borhanciului, fn” instanța reține că atât timp cât reclamanta a are un drept de proprietate asupra terenului grevat de interdicția de construire pentru o perioada de 5 ani , în raport de prevederile art.1, art.8 si art. 18 d din Legea 554/2004 aceasta este în drept să isi apere dreptul de proprietate . Prin urmare, excepția lipsei de interes va fi respinsă ca neintemeiată.

Analizând fondul cauzei, din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Reclamanta Gighibanda SRL este proprietar al imobilului teren în suprafață de 5.610 mp, situat în mun. Cluj Napoca. str. Borhanciului, cu nr. cadastral 341977 , rezultat din dezmembrarea terenului cu nr cadastral 262538 si ulterior a terenului cu nr.cadastral 341488 (f. 93-104).

La data de 21.02.2019 primarul Municipiului Cluj-Napoca a admis cererea reclamantei si a emis certificatul de urbanism nr. 657 în scopul „ Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire ansamblu rezidențial de locuire colectiv, imprejmuire, amenajări exterioare, racorduri si bransamente la utilități”, cu mențiunea :” Deoarece se propune construirea unui ansamblu rezidențial si ținând cont de solicitarea (reclamantei), de caracteristicile amplasamentului si a naturii investiției se va elabora PUD pentru evidențierea modalității de conformare la prevederile Regulamentului, detalierea modului specific de

construire in raport cu funcționarea zonei și identitatea arhitecturală a acesteia, studierea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătatea-conform art.32 alin.1 lit.d din Legea nr 350/2001 modificată și actualizată”.

Prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca nr.687 din 1 noiembrie 2021 a fost aprobat Planul urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „ Construire ansamblu locuințe colective, S+P+2E+R și amenajări exterioare, str Borhancului, fn” (f.30-31); emiterea PUD a fost solicitată de reclamanta Gighibanda SRL .

Consiliul local al Municipiului Cluj -Napoca a prevăzut expres în cuprinsul HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD interdicția temporară de „emitere a autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) „ până la o dată ulterioară „reamenajării și lărgirii intersecției str. Constantin Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026”.

Impotriva dispozițiilor cuprinse în HCL nr. 687/2021 reclamanta a formulat plângere administrativă prealabilă, nesoluționată până la data înregistrării prezentei acțiuni în anulare.

Cu privire la motivele de nelegalitate invocate de reclamantă se reține că acestea sunt întemeiate. Astfel, în lipsa unei prevederi legale care să reglementeze o limitare a dreptului de proprietate până la o eventuală intervenție a UAT Municipiul Cluj-Napoca în sensul reamenajării infrastructurii tehnico-edilitare, dispozițiile atacate din cadrul Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr.687/2021 interdicția de construire este lipsită de o bază legală și contravine prevederilor art 602-603 Cod civil.

Potrivit mențiunilor cuprinse în certificatul de urbanism nr 657/2019 (f.34-44) emis la solicitarea reclamantei în scopul elaborării PUD,prin Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 terenul în cauză a fost încadrat în UTR-Lc-Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 .

În conformitate cu prevederile art. 29 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Fiind, așadar , un act de informare certificatul de urbanism trebuie să reflecte situația imobilului vizat. Informațiile pe care acesta le cuprinde, potrivit legii, constituie, în fapt, elemente care conturează dreptul de proprietate din perspectiva limitărilor acestuia, a eventualelor servituți urbanistice pe care le comportă imobilul, astfel că informarea proprietarului sau a oricărei persoane interesate cu privire la sfera acestui drept constituie unul din instrumentele de exercitare corectă și în cunoștință de cauză a acestui drept.

În considerarea prevederilor art 29 din Legea nr 350/2001 prin certificatul de urbanism nr 657/2019 au fost menționate prevederile din Regulamentul local de urbanism conform cărora “ pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un PUD prin care se va detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextual urban local-trama stardală, accesele auto și pictonale,parcarea, relațiile cu volumele construite învecinate etc-cu aplicarea prevederilor prezentului regulament”.

În pofida mențiunilor din certificatul de urbanism cu privire la scopul elaborării PUD prin HCL nr. 687/2021 de aprobare PUD s-a prevăzut expres interdicția temporară de „emitere a autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) „ până la o dată ulterioară „reamenajării și lărgirii intersecției str. Constantin Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026”. În alte cuvinte, în temeiul HCL nr.687/2021 terenul reclamantei este grevat de interdicția „ non edificandi” pentru o perioadă de 5 ani.

Așadar, contrar susținerilor părților instanța apreciază că prin HCL de aprobare PUD a fost instituită o servitute urbanistică, fiind impuse anumite restricții (chiar temporare) cu consecința limitării dreptului de proprietate privată, bazată pe rațiuni de interes public.

Astfel, pe lângă reglementarea urbanistică propriu zisă și ca premisă a acesteia s-a stabilit pentru terenul reclamantei și un regim juridic care este contrar legii civile și prin care

dreptul de proprietate este afectat prin restrângerea dreptului de dispoziție materială și implicit juridică, respectiv folosința, prin instituirea unei interdicții de construire .

Or, în raport de art. 44 din Constituție cât și de art. 602-603 C.civ. un asemenea regim juridic trebuia să fie reglementat prin lege sau să fie o sarcină ce revine proprietarului conform obiceiului ori aceste două ipoteze nu sunt prezente în speță și nici măcar susținute de către părți .

Instanța admite că desi dreptul de proprietate este absolut el nu este și nelimitat, instituirea unor limite putând fi impusă de necesitatea asigurării unui echilibru între interesele individuale și interesul general; existența unor limitări ale dreptului de proprietate este permisă de prevederile art 44 alin (1) teza a-II-a din Constituție, conform cărora conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite prin lege.

În cauză, însă, este în discuție o servitute de urbanism care nu are o bază legală, fiind instituită printr-o documentație de urbanism cu caracter de reglementare specifică (Planul Urbanistic de Detaliu) prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformarea și servirea edilitară a unui sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu vecinătățile imediate; PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și PUZ sau pentru stabilirea condițiilor de construire.

De altfel, nici chiar prin Planul Urbanistic General nu pot fi poate reglementate alte servituți publice decât cele prevăzute de legea civilă. O interpretare contrară ar însemna că prin planurile urbanistice generale ale localității să fie posibilă stabilirea regimului juridic al dreptului de proprietate prin reglementarea unor servituți publice neprevăzute într-un act normativ ceea ce, raportat la textele de lege sus indicate cuprinse în Constituție și în Codul Civil, este exclus. PUG poate reglementa doar aspecte ce țin de urbanism neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate altele decât cele din dreptul comun sau special din această materie.

Prin urmare, modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului reclamanței prin HCL nr 687/2021 încalcă dreptul de proprietate instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Instanța reține, în lumina jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, că problema servituților legale a făcut obiectul unor hotărâri în raport de dreptul la proprietate garantat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției.

Astfel, în hotărârea *Loizidou c. Turcia* Curtea a stabilit că imposibilitatea proprietarului de a folosi un imobil, din cauza unor interdicții statale constituie o privare de proprietate.

Privarea de proprietate care este determinată lato sensu de stabilirea unor astfel de servituți legale poate fi justificată dacă îndeplinește toate cele trei condiții cheie în viziunea Curții de la Strasbourg: legalitatea măsurii, justificarea măsurii de o cauză de utilitate publică și proporționalitatea măsurii cu scopul vizat.

În raport de exigența legalității măsurii, ingerința adusă dreptului de proprietate este prevăzută de legile pe care le-am analizat anterior atât în sens formal, cât și în sens material. Legile sunt accesibile și previzibile, iar în privința servituților instituite marea lor majoritate termenii sunt suficient de clar enunțați pentru ca particularii să poată anticipa consecințele pe care le-ar putea aduce constituirea unui astfel de limitări a proprietății.

Cu privire la justificarea privării de proprietate în limita folosinței terenurilor de pildă, de o cauză de utilitate publică, aceasta este înțeleasă larg de către Curte, considerându-se că utilitatea publică poate să provină din orice politică legitimă de ordin social, economic sau de altă natură. Spre exemplu, pentru amplasarea de rețele electrice sau conducte de gaze naturale sunt necesare diferite lucrări, iar de principiu cauza de a asigura utilizatorilor serviciul poate justifica o astfel de limitare a folosinței unui teren. Însă existența unui interes sau a unei utilități publice care grevează un bun privat dă naștere și unei obligații pozitive din partea statelor.

În cauza *Sporrong c. Suedia* s-a reținut că interdicția de a construi duce la pierderea posibilității de a vinde imobilul în condiții normale de piață și că deși din punct de vedere juridic dreptul a rămas intact – astfel de restrângeri reduc semnificativ posibilitatea practică de a-l exercita. În consecință, dreptul de proprietate al reclamantului devine precar – afectat în însăși substanța sa – așa încât, interdicția de a construi devine o povară specială și excesivă pe care ar fi putut-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama reparații.

În cauza *Mellacher contra Austria* Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general, dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protecție a interesului individual, iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate.

În raport de dispozițiile Legii 554/2004 rezultă în mod neechivoc că un act administrativ fie că este cu caracter normativ, fie este cu caracter individual poate fi atacat doar pentru motive de nelegalitate nu și pentru motive de oportunitate, oportunitatea adoptării unui act administrativ excede cenzurii instanței de contencios administrativ; însă în măsura în care dreptul de apreciere al autorităților publice este exercitat astfel încât se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor ne aflăm în prezenta unui exces de putere având în vedere art. 2 lit n din Legea 554/2004, exces de putere care transferă această problemă în domeniul legalității actului administrativ și astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanța de contencios administrativ în cadrul unei acțiuni în anulare.

În cauză dreptul de a decide cu privire la instituirea interdicției de construire și afectarea terenului proprietatea reclamantei ține de dreptul de apreciere al acestora și de oportunitatea actului administrativ neputând fi cenzurată de instanța de contencios administrativ, dar în condițiile în care afectarea în concret a proprietății s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate și a limitelor legale a acestui drept această problemă devine o chestiune de legalitate din cauza excesului de putere manifestat de pârâțul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Pentru considerentele de fapt și de drept mai sus expuse și în temeiul art. 18 din Legea nr 554/2004 instanța va admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta *Gighibanda SRL*, în contradictoriu cu pârâții *Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar*, și va dispune anularea în parte a Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr.687/01.11.2021 privind aprobarea planului Urbanistic de Detaliu-„Construire asamblu locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului Fn” în sensul înlăturării interdicției temporare de a construi cuprinsă la art.1 ultimul alineat.

Raportat la prevederile art. 453 alin. (1) Cod procedură civilă fundamentul acordării cheltuielilor de judecată îl constituie culpa procesuală, partea care a pierdut procesul suportând atât cheltuielile efectuate de ea cât și cheltuielile efectuate de partea care a câștigat procesul. De asemenea, raportat la prevederile art.452 Cod procedură civilă partea care pretinde cheltuieli de judecată este ținută să facă nu doar dovada existenței și întinderii lor ci și dovada că aceste cheltuieli au fost ocazionate de desfășurarea procesului, aspect pe deplin probat de intimatul-contestator și corect valorificat de instanța fondului.

Conform dovezilor atașate la dosar, se poate observa că suma totală dovedită ca fiind achitată, cu titlu de onorariu de avocat este de 23.557,72 lei (f.111-112)

În privința caracterului rezonabil și al proporționalității cheltuielilor de judecată solicitate de reclamantă instanța este ținută să raporteze atât la complexitatea cauzei cât și la calitatea de profesionist a reclamantei.

Astfel, instanța admite importanța cauzei în economia activității reclamantei și efectele asupra desfășurării acesteia, însă dată fiind particularitatea litigiului onorariul apare ca fiind rezonabil și justificat doar în parte, proporțional impunându-se reducerea cheltuielilor de judecată, reprezentând onorariul de avocat la suma de 5.000 lei.

Este adevărat că munca avocatului reclamantei nu se rezumă doar la reprezentarea la termenele de judecată, deoarece apărătorii pot conlucra pentru stabilirea unor strategii viabile pentru a obține o soluție favorabilă și întocmi împreună actele juridice necesare soluționării dosarului. Munca unui avocat nu se limitează doar la timpul petrecut în fața instanței, ci include și munca între termene, întâlniri repetate cu clientul, studiul actelor depuse la dosar, pregătirea dosarului și redactarea tuturor cererilor și actelor destinate depunerii la dosar. Cu toate acestea, nu se poate face abstracție despre faptul că prezenta cauză a fost soluționată după un singur termen de judecată, iar probele administrate au constat în mod exclusiv în înscrisurile depuse de reclamantă odată cu cererea de chemare în judecată respectiv de către pârâți odată cu întâmpinare, astfel că instanța apreciază că se impune reducerea onorariului avocațial la plata cărui vor fi obligați pârâții cu titlu de cheltuieli de judecată (la care se adaugă contravaloarea taxei judiciare de timbru de 50 lei), de la suma de 23.557,72 lei la suma de 5.000 lei.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge excepția lipsei de interes în formularea acțiunii, invocată de pârâți prin întâmpinare.

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta *Gighibanda SRL*, cu sediul în Cluj-Napoca str Anina nr 1, ap. 8, jud Cluj, cu sediul procesual ales la SCA Giurgea, Ghidra și Asociații, situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr 102, jud Cluj, în contradictoriu cu pârâții *Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar*, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr 1-3, jud Cluj.

Anulează în parte Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr.687/01.11.2021 privind aprobarea planului Urbanistic de Detaliu-„Construire asamblu locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, str. Borhanciului Fn” în sensul înlăturării interdicției temporare de a construi cuprinsă la art.1 ultimul alineat.

Reduce onorariul avocațial de la 23.557,72 lei la 5.000 lei.

Obligă pârâții să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în cuantum de 5.050 lei.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, astăzi, 28 aprilie 2022.

Președinte,
Maria-Francesca Bujor

Grefier,
Gabriela Bianca Pintican

R O M Ȃ N I A

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

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

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2022:050.001285

Dosar nr. 420/117/2022

DECIZIE CIVILĂ Nr. 1285/2022
Ședința publică de la 08 Decembrie 2022
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Monica Diaconescu
Judecător Radu-Rareș Dușa
Judecător Iarina-Ioana Prelipceanu
Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 1147 din dat de 28 aprilie 2022 pronunțată în dosarul nr. 420/117/2022 al Tribunalului Cluj-Napoca, în contradictoriu cu reclamanta GIGHIBANDA S.R.L., având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 687/01.11.2021.

Compunerea completului de judecată s-a făcut cu participarea doamnei judecător Iarina-Ioana Prelipceanu, având în vedere că domnul judecător Ungur Liviu, membru titular al completului, nu se află în instanță, aspecte consemnate în procesul-verbal depus la dosar.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru recurenții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, reprezentant convențional, consilier juridic, Miron Roxana-Maria, cu delegație de reprezentare depusă în ședința publică și pentru intimata GIGHIBANDA SRL, reprezentant convențional avocat Andrei Păsulă cu împuternicire avocațială depusă la dosarul cauzei fila 30.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. La data de 04 noiembrie 2022 a fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 200 lei. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2 fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri conform mențiunilor de la fila 11 din dosar.

La data de 16 noiembrie 2022 a fost depusă întâmpinare.

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

Curtea în temeiul art. 131 Cod pr. civ., raportat la dispozițiile art. 96 al. 1 pct. 3 Cod pr. civ și ale art. 20 din Legea nr. 554/2004, constată că este competentă general, material și teritorial să soluționeze pricina.

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

Având cuvântul reprezentanta pârâților solicită admiterea recursului, casarea hotărârii atacate și în rejudecare în principal, să fie admisă excepția lipsei de interes, iar în subsidiar, să fie respinsă cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată. Precizează că sunt solicitate cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Apreciază că soluția instanței este nelegală fiind incidente dispozițiile art. 488 al. 1 pct. 6 Cod pr. civ. referitor la excepția lipsei de interes în sensul că soluția instanței nu este motivată în fapt și în drept în mod cuprinzător astfel cum prevede art. 425 al. 1 lit. d Cod pr. civ. Soluția instanței de fond se raportează doar la argumentele aduse de către intimată fără a

se arăta în concret care sunt rațiunile pentru care argumentele recurenților nu au fost luate în considerare.

Instanța de fond, prin soluția pronunțată a încălcat dispozițiile art. 1 din Legea 554/2004 în soluționarea excepțiilor ignorând dispozițiile art. 33 Cod pr. civ. care stabilește că interesul în formularea unei acțiuni trebuie să fie determinat, legitim, personal, actual și născut. Or din moment ce abrogarea HCL nr. 687/2021 s-a făcut în baza avizului arhitectului-șef, respectiv avizul 156/2021 și fără de care nu ar fi fost posibilă abrogarea Hotărârii de Consiliu apreciază că intimata nu justifică un interes actual și legitim în susținerea acțiunii. În aceste condiții apreciază că soluția instanței este nelegală pentru nemotivare și în același timp au fost încălcate și dispozițiile art. 33 Cod pr. civ., respectiv cu încălcarea art. 1, 8 și 18 din Legea nr. 554/2004. În consecință este incident și art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ.

Referitor la soluția pronunțată de instanță pe fondul cauzei apreciază că sunt incidente dispozițiile art. 488 al. 1 pct. 4, 5, 6 și 8 Cod pr. civ.

Raportat la cazul prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 4 Cod pr. civ. apreciază că instanța de fond prin soluția pronunțată s-a substituit Consiliului Local fiind încălcat astfel principiul separației puterilor în stat din moment ce prin soluția pronunțată a ignorat faptul că abrogarea HCL s-a realizat cu luarea în considerare a avizelor de specialitate care sunt obligatorii și sunt valabile și necontestate de către intimată.

Cu privire la cazul de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 5 Cod pr. civ. susține că instanța de fond a invocat în cuprinsul motivării jurisprudența CEDO fără a pune acest aspect în discuția părților în prealabil. Astfel, instanța a pronunțat soluția cu încălcarea dispozițiilor art. 14 al. 5 și 6 Cod pr. civ., respectiv au fost încălcate principiul contradictorialității, al dreptului la apărare și al aflării adevărului.

Afirmă că soluția instanței de fond nu este motivată în mod corespunzător fiind incident art. 488 al. 1 pct. 6 Cod pr. civ. deoarece nu s-au arătat în concret care sunt rațiunile pentru care au fost înlăturate susținerile recurenților referitoare la aplicabilitatea art. 25 al. 1 din HG nr. 525/2006 text care ducea la concluzia că nu se poate reține abuzul de drept nefiind încălcat dreptul de proprietate al reclamantei.

Consideră că instanța de fond a încălcat dispozițiile art. 1, art. 2 lit. n și art. 8 din Legea 554/2004 și dispozițiile art. 5 și 6 din Legea autorizațiilor de construire, art. 29 și 31 și Anexa I din Legea 350/2001. De asemenea au fost încălcate prevederile art. 35 al. 1 din HG nr. 525/1996. Prima instanță, în mod nelegal a reținut că există o limitare a dreptului de proprietate prin Hotărârea a cărei anulare s-a solicitat. Afirmă că prin hotărâre nu s-a stabilit o restricție de construire ci s-a stabilit un interval în care se poate construi. În cele din urmă prin HCL a cărei anulare s-a solicitat nu se modifică cerințele urbanistice instituite prin certificatul de urbanism cum în mod eronat a reținut instanța. Arată că au fost puse în aplicare dispozițiile 31 al Anexei II din Legea nr. 350/2001. Aceste avize sunt cele solicitate prin certificatul de urbanism. Afirmă că fără condiția modernizării infrastructurii publice anterior edificării imobilelor, stabilită de altfel prin avizele obligatorii, Consiliul Local nu ar fi putut aproba investiția.

Pentru aceste considerente și pentru argumentele arătate pe larg în cuprinsul memoriului scris solicită admiterea recursului inclusiv în ceea ce privește cheltuielile de judecată apreciind că s-a făcut o greșită aplicare a dispozițiilor art. 453 Cod pr. civ.

La interpelarea instanței în sensul dacă este admisibilă critica privitoare la cheltuielile de judecată, reprezentanta recurenților afirmă că nu s-a criticat cuantumul cheltuielilor de judecată, ci acordarea lor pe motiv că cererea este neîntemeiată. În concluzie se solicită respingerea acordării cheltuielilor de judecată ca o consecință a admiterii recursului, casării hotărârii instanței de fond și respingerii cererii de chemare în judecată.

Având cuvântul avocatul intimetei solicită respingerea recursului pentru motivele expuse pe larg în cuprinsul întâmpinării.

În ceea ce privește excepția lipsei de interes arată că în recurs se susține o altă nuanță a acestei excepții. În fața instanței de fond a fost avută în vedere chestiunea că nu s-a făcut dovada calității de proprietar, iar instanța de fond a analizat dacă reclamanta are calitate de proprietar și a statuat că interesul reclamantei este dat de calitatea de proprietar al societății.

Opinează că aceasta este și singura perspectivă corectă din care poate fi analizată această excepție, respectiv dacă reclamanta este un particular care are interes să obțină cenzurarea judiciară a actului administrativ. Aspectele susținute în calea de atac de către reprezentanta recurentei sunt aspecte de fond și au fost tratate în cuprinsul întâmpinării ca fiind chestiuni de fond. Așadar, în ceea ce privește pretinsa incidență a dispozițiilor art. 488 al. 1 pct. 6 Cod pr. civ. privind nemotivarea soluției date excepției lipsei de interes apreciază că motivul de recurs este nefundat întrucât există o motivare succintă dar suficientă formulată de instanță cu privire la excepție.

Referitor la motivul de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ. susține că nu se invocă nimic din ceea ce a statuat instanța în privința excepției lipsei de interes.

Raportat la fondul problemei litigioase arată că mai întâi se invocă o pretinsă depășire de către prima instanță a atribuțiilor puterii judecătorești. Afirmă că nu se pune problema unei astfel de discuții. Pentru a se discuta despre o ingerință a instanței în atribuțiile altor autorități trebuie să se discute de ingerința obiectivă, respectiv instanța să fi făcut altceva decât poate să facă. Susține că instanța de contencios are competența să analizeze legalitatea unui act administrativ. Opinează că din punct de vedere conceptual este greșit să se facă raportarea la o pretinsă încălcare a atribuțiilor puterii judecătorești. Dacă prin soluția dată se încalcă o normă de interes material se poate discuta argumentat însă nu se poate susține ingerința instanței în atribuțiile autorității locale.

Cu privire la invocarea unor nereguli de procedură arată că recurenta s-a referit la două aspecte. Pe de o parte, faptul că instanța de fond ar fi reținut incidența unei jurisprudențe CEDO fără ca aceasta să fi fost invocată de reclamantă și că această jurisprudență a fost reținută în motivarea hotărârii fără a fi pusă în discuția părților. Susține că nu este vorba despre o încălcare a principiului contradictorialității ci este o motivare temeinică din partea instanței de fond. Faptul că instanța a avut în vedere alte surse judiciare decât cele indicate de reclamantă este un lucru benefic și denotă că s-a făcut o motivare în mod corespunzător. Consideră că instanța de judecată nu trebuie să pună în discuție aspecte legate de jurisprudență și de doctrină pe care le are în vedere pentru motivarea hotărârii. Dacă s-ar lua în considerare teza propusă de partea adversă ar însemna ca instanța care motivează o hotărâre să se limiteze la a lua efectiv argumentele părților și să propună un dispozitiv, motivarea fiind în acest caz inexistentă.

În ceea ce privește pretinsa nemotivare a hotărârii instanței de fond susține că nici acest motiv de casare nu poate fi adoptat întrucât hotărârea atacată este temeinică și complet motivată. Atât prin memoriul scris, cât și în concluziile orale s-a arătat că instanța de fond nu a avut în vedere toate argumentele propuse de către pârâtă. Combate această afirmație întrucât este cu titlu de regulă faptul că instanța în cadrul motivării, nu trebuie să răspundă într-un mod matematic la absolut toate argumentele unei părți ci poate să le grupeze sau poate să admită sau să respingă chiar și implicit printr-o referire globală aspect care poate să rezulte din alte considerente existente în acea hotărâre. Dacă se face raportarea la art. 25 al. 1 din HG nr. 525/1996 se poate observa că instanța de fond a statuat în mod repetat că limitarea dreptului de proprietate impusă în speță nu are acoperire legală. Așadar, în momentul în care s-a reținut că impunerea acestei limitări nu are acoperire legală implicit se poate reține că art. 25 din acest act normativ nu este incident. Concluzionează că hotărârea pronunțată de prima instanță este motivată astfel încât nu poate fi incident cazul de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 6 Cod pr. civ.

Raportat la motivul de recurs prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ. o primă alegație din memoriul de recurs are în vedere tocmai această aplicare a art. 25 din HG nr. 525/1996. Opinează că se încearcă interpretarea forțată a acestui text de lege care nu prevede decât că pentru a construi trebuie să existe acces la calea publică. Susține că nu acest aspect s-a cerut reclamantei ci s-a reglementat interdicția de a construi în legătură cu o intersecție care se află în zonă. Este evident că orice parcelă pentru a putea fi construită trebuie să aibă acces la calea publică. De asemenea, este evident că prin PUD se reglementează relația parcelei cu calea publică, adică oricum se arată unde este poarta și dacă există acea poartă însă

acest aspect nu are nicio legătură cu accesul efectiv. Există acces la calea publică iar art. 25 din HG nr. 525/1996 nu este aplicabil.

În ceea ce privește afirmația recurentei referitoare la avizul arhitectului șef arată că este cert că se discută despre o operațiune administrativă și tehnică ce nu este un act emis în regim de putere publică. Arată că s-a format o jurisprudență amplă în ce privește această temă. Susține că nu se putea ataca acel aviz. Acesta se poate ataca în momentul în care se manifestă într-un alt act administrativ care produce efecte, respectiv acest HCL care de altfel a fost atacat. Face trimitere la reglementarea avizului emis de arhitectul-șef, astfel cum se prevede în art. 37 al. 1 din Legea nr. 350/2001 unde se arată că are natura unui aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului local, consiliului județean sau consiliului general al municipiului București. Astfel, este un aviz tehnic pe care reclamanta nu putea, fapt unanim acceptat, să îl atace decât în momentul în care există un act administrativ care să-l preia și să fie emis în regim de putere publică. În acest context această discuție care a fost susținută de partea adversă că ar fi o lipsă de interes se impune a fi respinsă.

Se susține că prin simplul motiv că societatea intimată a depus cererea pentru obținerea PUD ar fi dus la concluzia că a fost acceptat conținutul acestui aviz. Arată că pentru faptul că avizul nu putea fi contestat nu se poate susține că partea a achiesat la conținutul avizului.

O altă chestiune invocată este aceea că cerința de a obține acest aviz a fost cuprinsă într-un certificat de urbanism. Arată că acest aspect este adevărat, aceasta fiind modalitatea oricărui certificat de urbanism dar subliniază că certificatul de urbanism nu reglementa expres interdicția de a construi ce se arăta doar că este necesar un aviz. Problema apare în momentul în care se emite avizul și acesta ajunge în conținutul unui act administrativ care produce efecte, respectiv hotărârea de Consiliu Local de aprobare a PUD. De aceea nu a fost necesar a se contesta conținutul certificatului de urbanism.

Partea adversă a afirmat că nu s-ar fi stabilit o veritabilă interdicție de a construi. Susține că este puerilă afirmația prin care se arată că de la o anumită dată se poate construi și implicit până la acea dată nu se poate construi. Faptul că este vorba despre o interdicție temporară ține de domeniul evidenței.

Opinează că instanța de fond a făcut o analiză completă a jurisprudenței CEDO în ceea ce privește ingerința autorității în dreptul de proprietate și care sunt limitele acestei ingerințe. Analiza făcută este corectă dar din punctul său de vedere nu era necesară întrucât ceea ce se discută este faptul că interdicția pe care a dispus-o autoritatea publică locală până la împlinirea unei anumite condiții contravine unor prevederi legale exprese. Astfel, nu este necesar a se recurge la o analiză dacă există exces de putere sau nu. Prin definiție este vorba despre un exces de putere când se încalcă prevederi legale, exprese și imperative. S-a arătat în cuprinsul întâmpinării că art. 48 din Legea nr. 350/2001 prevede ce poate să facă un PUD și de asemenea, că acest PUD nu poate modifica planurile de nivel superior. În Normele Metodologice art. 19 al. 3 se prevede că planul urbanistic de detaliu cuprinde anumite chestiuni însă niciunde nu se prevede că prin PUD se poate institui o interdicție efectivă de a construi. Ceea ce se poate reglementa prin PUD este aceea că se preia expresia celui art. 25 din HG nr. 525/1996 în sensul că trebuie să existe acces la calea publică și să se reglementeze relația dintre parcela care aparține particularului și calea publică însă sub nicio formă din cauza unei chestiuni total externe să fie impusă interdicția de a construi.

Precizează că în concret în Regulamentul local de urbanism, zona este încadrată într-un UTR care reprezintă zonă urbanizată în care se poate construi. Este cerută întocmirea unui PUD printre care în mod expres se prevede în mod explicit tipul de construire, condițiile integrării în contextul urban, calea de acces autor și pietonală, parcare și relația cu volumele construite. Nicăieri nu se regăsește posibilitatea autorității de a interzice particularului să construiască. Din aceste considerente, existând niște norme legale prevăzute expres care arată ce se poate reglementa prin PUD, prevăd în concret ce se poate reglementa printr-un PUD din acel UTR, nu se poate discuta despre o interdicție legal instituită în exercitarea dreptului de apreciere al autorității astfel cum se propune prin memoriul de recurs. Este de domeniul evidenței că dreptul de apreciere se oprește acolo unde începe legea. Mai

arată că recurenta și-a exercitat dreptul de apreciere în momentul în care a elaborat documentația de urbanism superioară, respectiv PUG. Tocmai prin acel PUG nu se permite instituirea unor asemenea interdicții precum cea din litigiul pendent ci se permite reglementarea a cu totul altceva și în acele limite trebuie exercitat dreptul de apreciere al autorității.

Consideră că se poate discuta și despre un exces de putere propriu-zis și de o chestiune cu caracter pur-potestativ din partea autorității publice locale care a impus o interdicție de construire pe o perioadă de 5 ani până când se va amenaja sensul giratoriu. Cu privire la acest sens giratoriu arată că în conformitate cu cele apărute în presa locală se discută de 15 ani de amenajarea lui fără a se lua măsuri concrete. Se interzice societății să construiască din cauza existenței unei intersecții din vecinătate fără nicio bază legală.

Curtea solicită lămuriri în sensul dacă este aplicabil excesul de putere având în vedere reglementarea din Legea 554/2004.

Avocatul intimat apreciază că este aplicabil excesul de putere deoarece este vorba despre un drept de proprietate care poate fi deținut și de către o societate însă discuția este una subsidiară deoarece în principal este vorba despre încălcarea unor prevederi efective ale legii în cazul de față.

Pentru toate aceste considerente solicită respingerea recursului și menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală. Precizează că se vor solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

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

CURTEA

Împotriva sentinței civile nr. 1147 din data de 28.04.2022 pronunțată în dosarul nr. 420/117/2022 al Tribunalului Cluj au declarat recurs părții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar, solicitând casarea sentinței, rejudecarea cauzei și în principal admiterea excepției lipsei de interes a reclamantei intimat și pe cale de consecință respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind lipsită de interes, în subsidiar respingerea cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată de reclamantă ca neintemeiată, cu cheltuieli de judecată.

Raportat la soluția pronunțată de către excepția lipsei de interes a reclamantei apreciem că soluția instanței de fond este nelegală, fiind incidente dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 N.C.pr.civ.

Tribunalul Cluj nu a motivat în mod corespunzător, așa cum impun dispozițiile art. 425 N.C.pr.civ soluția de respingere a excepțiilor lipsei de interes.

Raportat la excepția lipsei de interes instanța de fond a aplicat exclusiv art. 1, art. 8 și 18 din Legea nr. 544/2001, ignorând prevederile art. 33 N.C.pr.civ. invocat de către recurenți prin întâmpinare.

În ciuda celor reținute de instanța de fond. în acest context rezultă că soluția Tribunalului Cluj a fost dată și cu încălcarea art. 33 N.C.pr.civ., art. 1, art. 8 și art. 18 din Legea nr. 554/2004, fiind incident pe lângă art. 488 alin. 1 pct. 6 și art. 488 alin. 1 pct. 8 N.C.pr.civ., motiv pentru care solicită admiterea recursului formulat.

În ceea ce privește soluția pronunțată de către Tribunalul Cluj pe pe fondul cauzei, aceasta este nelegală, fiind incident art. 488 alin. 1 pct. 4, 5, 6 și 8 N.pr.civ.

Aplicabilitate art. 488 alin. 1 pct. 4 N.C.pr.civ. - când instanța a depășit atribuțiile puterii judecătorești.

Instanța de judecată nu se poate substitui Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și să aprecieze ca fiind oportună o dezvoltare imobile în lipsa dezvoltării/modernizării infrastructurii de acces la amplasament. Practic, prin soluția pronunțată de către Tribunalul Cluj se golesc de conținut avizele eliberate intimatului și care au stat la baza emiterii HCL a cărei anulare parțială se solicită. Trebuie reținut că în urma analizării studiului de circulație întocmit pentru documentația PUD și depus de intimat în vederea obținerii avizului

Serviciului Siguranța circulației, Serviciul Siguranța Circulației a emis un aviz condiționat pentru documentația de urbanism, condiție preluată în Avizul Arhitectului Șef și ulterior în Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației. Deși intimata a luat act de condiție încă din 2018, acesta nu a depus nicio plângere cu privire la avizul Serviciului Siguranța Circulației emis, nici cu privire la Avizul Arhitectului Șef emis în 2019, nici în 2021, când s-a publicat proiectul de hotărâre nu s-a adresat Consiliului local, pentru a-și expune eventualele nemulțumiri. Ședințele Consiliului local sunt publice și oricine se poate adresa acestuia, cu privire la proiectele de hotărâre supuse votului. Mai mult, reclamantul a semnat cererea de promovare a documentației PUD spre aprobare în Consiliul local, documentație ce conținea acea condiție impusă, de unde rezultă că a fost de acord cu supunerea proiectului spre aprobare astfel cum acesta a fost avizat.

Aplicabilitatea art. 488 alin. 1 pct. 5 N.C.pr.civ. când, prin hotărârea dată, instanța a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității

În speță, Tribunalul Cluj are în vedere în susținerea temeiniciei cererii de chemare în judecată a intimaților reclamânți jurisprudența CEDO, neinvocată de reclamanta intimată, stabilind că: "jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, că problema serviciilor legale a făcut obiectul unor hotărâri în raport de dreptul la proprietate garantat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției. Astfel, în hotărârea Loizidou c. Turcia Curtea a stabilit că imposibilitatea proprietarului de a folosi un imobil, din cauza unor interdicții statale constituie o priveră de proprietate.

Aplicabilitate art. 488 alin. 1 pct. 6 N.C.pr.civ. - când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei

Sentința civilă atacată nu este motivată în mod corespunzător pe fondul cauzei, așa cum impun dispozițiile art. 425 N.C.pr.civ..

Apoi, instanța de judecată nu a motivat care sunt rațiunile pentru care au fost înlăturare susținerele recurenților referitoare la prevederile Art. 25. alin. 1 din HG 525/1996.

Aplicabilitatea art. 488 alin. 1 pct. 8 N.C.pr.civ. - când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Instanța de fond a pronunțat soluția cu încălcarea sau aplicarea greșită a dispozițiilor art. 1 alin. 1, a art. Art. 2 alin. (1) lit. n), art. 8 din Legea nr. 554/2004, art. 5, art. 6 din Legea nr. 50/1991, art. 31, Anexa nr. 2, art. 29 din Legea nr. 350/2001, art. 25 alin. 1 din HG nr. 525/1996, art. 44 din Constituția României, art. 602-603 C.civ., art. 20, art. 21 din Ordinul nr. 233/2016.

Avizele care au stat la baza aprobării HCL nr. 687/2021 au fost solicitate prin certificatul de urbanism, conform art. 6 din Legea nr. 50/1991 și art. 31 din Legea nr. 350/2001, avize pe care reclamanta le cunoaște, astfel încât nu se poate reține că prin HCL nr. 687/2021 au fost aduse modificări certificatului de urbanism nr. 657/21.02.2019 și nici modificări ale PUG, cum nelegal a reținut Tribunalul Cluj.

Prin soluția pronunțată Tribunalul Cluj a încălcat și art. 1 alin. 4 din Constituția României prin eliminarea art. 1 ultimul alineat, în măsura în care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat HCL nr. 687/2021 cu luarea în considerare a avizelor de specialitate care sunt obligatorii.

Nu este atributul instanței de judecată de a analiza dacă, în exercitarea dreptului sau de apreciere, autoritatea administrativă sau alte autorități competente în materie trebuie să acorde prioritate interesului privat față de interesul general privind circulația pe drumurile publice, aceste aspecte de oportunitate cazând exclusiv în sarcina autorităților competente.

Soluția instanței de fond nu este legală nici cu privire la obligarea recurenților la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 5050 lei, soluția fiind pronunțată cu încălcarea art. 452, art. 453 și urm. N.C.pr.civ., fiind incident art. 488 alin. 1 pct. 8 N.C.pr.civ.

În speța dedusă judecării nefiind în culpă procesuală, nu sunt aplicabile prevederile art. 453 și urm. N.C.pr.civ..

Prin urmare, se critică legalitatea hotărârii recurate, întrucât instanța de fond a obligat la plata cheltuielilor de judecată în suma de 5050 lei în mod nelegal. Ori, în speță soluția instanței de fond este nelegală.

În apărare a formulat întâmpinare Gighibanda SRL, solicitând în respingerea recursului promovat în cauză și menținerea sentinței civile recurate, cu cheltuieli de judecată.

Asupra recursului, Curtea de Apel va reține următoarele

Recurenții au invocat raportat la soluția pronunțată de respingere a excepției lipsei de interes a reclamantei motivele de casare prev. de 488 alin. 1 pct. 6 și 8 C.pr.civ.

Astfel, se susține că nu au fost înlăturate motivat argumentele aduse de recurenții pârâți în susținerea excepției lipsei de interes și cum actul administrativ s-a adoptat în baza Avizului Arhitectului șef 66/20.03.2020 și 157/19.10.2021 precum și a avizelor organismelor teritoriale cu caracter obligatoriu solicitate prin certificatul de urbanism intimata reclamantă nu a justificat un interes actual, legitim în susținerea cererii formulate.

Curtea va constata că într-adevăr pârâții au motivat prin întâmpinarea depusă excepția lipsei de interes prin raportare la existența avizelor fără de care nu ar fi fost posibilă aprobarea planului urbanistic de detaliu iar instanța de fond a respins excepția ridicată motivând că, atât timp cât reclamanta are un drept de proprietate asupra terenului grevat de interdicția de construire pentru o perioadă de 5 ani în raport de art. 1, 8, 18 din Legea 554/2004 este în drept să își apere dreptul de proprietate. Ca atare, concluzia instanței a fost în sensul că și dacă aceste avize există, interesul reclamantei este prezent, situație în care Curtea consideră că există o motivare a excepției lipsei de interes a reclamantei și nu este întemeiat motivul de casare invocat.

În ceea ce privește interpretarea sau aplicarea greșită a legii cu privire la această excepție, Curtea consideră că aceste acte reprezintă operațiuni administrative prealabile adoptării actului administrativ, că analiza de nelegalitate se face odată cu atacarea actului administrativ și că existența operațiunilor administrative nu este în măsură să conducă la o lipsă de interes a reclamanților, ci dimpotrivă face posibilă analiza și a acestor avize pe calea controlului de legalitate a actului administrativ așa cum arată prevederile art. 18 din Legea 554/2004.

Potrivit acestui articol instanța este competentă să se pronunțe în afara situațiilor prev. de art. 1 alin. 6 din Legea 554/2004 și asupra legalității operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului supus judecării.

În ceea ce privește motivele de casare invocate pe fondul cauzei se susține că, instanța a depășit atribuțiile puterii judecătorești fiind incident motivul de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 4 C.pr.civ., pentru că instanța de judecată s-a substituit Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, încălcând principiul separației puterii în stat.

Acest argument este cu evidență nefondat pentru că, pe calea contenciosului administrativ instanțele de judecată realizează conform art. 2 alin. 1 lit. f din Legea 554/2004 controlul de legalitate a actelor administrative, având posibilitatea conform art. 18 alin. 1 din Legea 554/2004 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 altă operațiune administrativă.

Or, instanța de judecată nu a depășit aceste limite constituționale și legale atunci când a realizat legalitatea actului, nefiind vreun act exclus de la controlul contenciosului administrativ conform art. 5 din Legea 554/2004.

Referitor la prevederile art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr.civ., Curtea va aprecia că acest motiv de casare a fost invocat doar formal fără a fi motivat altfel decât prin redarea unor texte legale. Menționarea jurisprudenței CEDO în motivarea soluției care nu ar fi pusă în discuție contradictorie a părților nu este în măsură să încalce principiul contradictorialității, al dreptului la apărare sau al aflării adevărului, deoarece a fost menționată în subsidiar fiind menită să întărească interpretarea dată de instanță textelor legale care au stat la baza analizei de legalitate a actului administrativ.

Referitor la prevederile art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ., recurenții consideră că instanța nu a motivat hotărârea judecătorească în mod corespunzător, respectiv de ce a înlăturat argumentul privitor la aplicabilitatea art. 25 alin. 1 din HG 525/1996.

Contrar susținerilor recurenților instanța de judecată chiar dacă nu a menționat disp. art. 25 din HG 525/1996 a arătat implicit de ce a înțeles să anuleze parțial HCL 687/2021. Astfel a arătat că, planul urbanistic de detaliu pentru obiectivul solicitat a fost aprobat, deci s-a apreciat că este posibilă autorizarea executării construcțiilor și a arătat că, s-a impus contrar legii civile o servitute de urbanism care nu are o bază legală conducând la interzicerea dreptului de a construi, terenul reclamantei fiind grevat de această interdicție pe o perioadă de 5 ani.

Referitor la motivul de casare prev. de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., recurenții consideră că se impune efectuarea lucrărilor ce vizează interesul general, respectiv modernizarea infrastructurii publice iar, ulterior lucrările ce vizează interesul privat situație în care s-a stabilit un interval în care se poate construi. Acest aspect ar constitui o chestiune de oportunitate care excede controlului instanțelor de contencios administrativ.

Curtea observă că, prin certificatul de urbanism 657/21.02.2019 s-a solicitat elaborarea planului urbanistic de detaliu pentru evidențierea modalității de conformare la prevederile Regulamentului, detalierea modului specific de construire în raport cu funcționarea zonei și identitatea arhitecturală a acesteia, studierea relațiilor estetice și funcționale cu vecinătatea.

Acest plan urbanistic de detaliu a fost întocmit, el reglementând printre altele accesul auto și pietonal din strada Borhanciului, acces pietonal din strada Romu Ladea, fiind organizat sistemul de alei și circulație din interiorul parcelei respectiv circulație auto (6 m carosabil, 2 m trotuar fâșie plantată), în partea estică și circulații pietonale în interiorul ansamblului și în partea posterioară a parcelei, spațiu verde din strada Romul Ladea.

Prin HCL 687/01.11.2021 Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat planul urbanistic de detaliu arătând însă că emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții altele decât cele pentru infrastructura tehnico edilitară vor fi făcute ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str. C.Brâncuși, str. Fagului str. Romu Ladea, str. Borhanci, de către municipalitate, dar nu mai târziu de anul 2026 fiind stabilită perioada de valabilitate a PUD la 2 ani de la aprobare.

Potrivit art. 48 din Legea 350/2001 planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Astfel, ca instrument de proiectare urbană acesta detaliază accesele auto și pietonale de la această parcelă și nu poate reglementa aspecte ce țin de dezvoltarea urbanistică integrată a unei zone din localitate întrucât acesta este rolul planului urbanistic zonal care conform art. 47 conține reglementări asupra zonei referitoare la organizarea rețelei stradale.

Evident sunt valabile disp. art. 25 din HG 525/1996 dar, reclamantei nu i s-a imputat faptul că nu există posibilitatea de acces la drumul public conform destinației construcției, aceasta având acces auto și pietonal din str. Borhanciului și acces pietonal din str. Romul Ladea.

Impunerea unei reglementări specifice planului urbanistic zonal într-un plan urbanistic de detaliu care s-a referit doar la organizarea sistemului de alei și circulație din interiorul parcelei înspre străzile adiacente este un aspect de nelegalitate al HCL ce trebuie sancționat ca atare.

Astfel, consiliul local a avut în vedere aglomerarea primei intersecții spre centrul orașului or acest aspect nu este specific unui plan urbanistic de detaliu. De altfel, atât timp cât zona era organizată stradal cu excepția parcelei în discuție este fondat argumentul instanței de fond conform căreia nici în cazul adoptării unui PUZ sau PUG nu pot fi reglementate alte servitute publice decât cele prevăzute de legea civilă.

Se invocă avizele la care face referire actul administrativ în preambulul său însă avizele ca operațiuni administrative sunt opinii pe care un organ administrativ îl cere altuia într-un anumit domeniu de probleme pentru a decide în deplină cunoștință de cauză.

Tipurile de aviz cerute pregătesc actul administrativ dar, nu pot fi privite ca acte distincte de actul pe care îl pregătesc ele trebuie cerute în mod obligatoriu, însă consiliul local

are posibilitatea să îl cenzureze. Toate aceste avize se referă la intersecția Brâncuși, Fagului, Romul Ladea, Borhanci a cărei capacitate este depășită și prin urmare nu pot avea nicio aplicare în privința unui plan urbanistic de detaliu care privește o parcelă determinată aflată la o oarecare distanță de acea intersecție.

Prin actul administrativ atacat s-a impus o servitute urbanistică a cărui ridicare este condiționată de realizarea unor lucrări pe care trebuie să le demareze chiar persoana juridică de drept public municipiului Cluj-Napoca într-un viitor incert dar nu mai târziu de anul 2026, în condițiile în care Hotărârea de conciliu de aprobare a PUD are o valabilitate de 2 ani.

Curtea consideră că, libertatea de apreciere a municipiului Cluj-Napoca este posibilă doar în limitele competenței sale și că atât timp cât Legea 350/2001 și Regulamentul General de Urbanism nu îi permit să decidă asupra oportunității unei astfel de măsuri și anume stabilirea unei interdicții de a construi pentru o anumită perioadă prin aprobarea unui PUD emiterea unui astfel de act încalcă cu evidență dreptul de apreciere intrând în definiția excesului de putere așa cum îl arată art. 2 lit. n din Legea 554/2004.

Aceasta este și interpretarea dată de instanța de fond și anume excesul de putere prin emiterea unui act fără ca legea să prevadă această posibilitate, care a condus la încălcarea dreptului de proprietate privată a persoanei, drept de proprietate reglementat de Constituție și Codul civil și de actul administrativ normativ de rang superior PUD-ului, PUG-ul municipiului Cluj-Napoca.

Curtea va considera că avizele care au stat la baza aprobării HCL nu justifică actul administrativ pentru că aprobând ansamblul de locuințe colective reclamantei nu i s-a imputat accesul de la parcela sa pe străzile adiacente specifică proiectului său, ci aglomerarea unei intersecții aspect care impunea o altă rezolvare decât instituirea unei servituți publice fără existența unei baze legale.

În consecință Curtea în conf. cu art. 496 CPC va respinge recursul ca nefondat nefiind incidente motivele de casare prev. de art. 488 alin.1 pct. 4, 5, 6 și 8 CPC.

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

Cu majoritate:

Respinge recursul declarat de pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, prin primar, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj împotriva sentinței civile nr. 1147 din data de 28.04.2022 pronunțată în dosarul nr. 420/117/2022 al Tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi 08.12.2022.

Președinte,
Monica Diaconescu,
cu opinie separată în sensul admiterii
recursului casării sentinței recurate și în
rejudecare respingerii ecaterii.

Judecător,
Radu-Rareș Dușa

Judecător,
Iarina-Ioana Prelipceanu

Grefier,
Iuliu Traian Crișan

Red. R.R.D./U.K.G.
4 ex./23.12.2022
Jud. fond Maria-Francesca Bujor

Opinie separata

Am opinat pentru admiterea recursului declarat Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, casarea sentinței recurate și, în rejeudicare, respingerea cererii formulate, din următoarele considerente:

Prin certificatul de urbanism nr. 657/21.09.2019 emis în scopul elaborării PUD și Proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire ansamblu rezidențial de locuire colectivă, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, emis în favoarea Axa Imob Invest SRL, pentru imobilul situat în mun. Cluj-Napoca, str. Borhanciului f.n., identificat în CF Cluj-Napoca nr. 262538, nr. cad. 170087, s-a dispus, în condițiile în care se propune construirea unui ansamblu rezidențial și ținând cont de solicitarea formulată, de caracteristicile amplasamentului și a naturii investiției, necesitatea elaborării PUD pentru evidențierea modalității de conformare la prevederile Regulamentului, detalierea modului specific de construire în raport cu funcționarea zonei și identitatea arhitecturală a acesteia, studierea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătatea, conform art. 32 alin. 1 lit. d din Legea nr. 350/2001.

Prin același certificat de urbanism, s-au solicitat: HCL pentru PUD; aviz de la Primărie-Direcția tehnică-Serviciul siguranței circulației, precum și alte avize expres menționate în cuprinsul acestuia.

În cursul anului 2019, intimata-reclamantă societatea Gighibanda SRL a achiziționat, de la societatea Axa Imob Invest SRL imobilul teren cu nr. cad. 341977, rezultat din dezmembrarea imobilului parcelei cu nr. cad. 262538, solicitând aprobarea în Consiliu Local al documentației Plan urbanistic de detaliu-construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare, pe parcela în suprafață de 5610 mp, situată pe frontul sudic al străzii Borhanciului, fiind delimitată de parcele cu fond construit (blocuri de locuințe) în partea estică și vestică, accesibilă din str. Romul Ladea.

Prin HCL Cluj-Napoca nr. 687/01.11.2021, s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu-construire ansamblu de locuințe colective S+P+2E+R și amenajări exterioare str. Borhanciului f.n., beneficiară SC Gighibanda SRL, pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 341977, menținându-se, în cuprinsul acestei hotărâri, că emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilatară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str. C-tin Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci de către Municipality, dar nu mai târziu de 2026. Totodată, s-a stabilit perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

A apreciat prima instanță că, prin HCL de aprobare a PUD, a fost instituită o servitute urbanistică, fiind impuse anumite restricții (chiar temporare), cu consecința limitării dreptului de proprietate privată, bazată pe interesul public, stabilindu-se, astfel, pentru terenul reclamantei și un regim juridic care este contrar legii civile. A mai reținut instanța de fond că în cauză este în discuție o servitute de urbanism care nu are o bază legală, fiind instituită printr-o documentație de urbanism cu caracter de reglementare specifică (Planul Urbanistic de Detaliu) prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servitute edilatară a unuia sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu vecinătățile imediate; PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și PUZ sau pentru stabilirea condițiilor de construire.

Prin urmare, modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului reclamantei prin HCL nr. 687/2021 încalcă dreptul de proprietate, instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravine reglementărilor în materie existente.

A concluzionat prima instanță că în cauză, dreptul de a decide cu privire la instituirea interdicției de construire și afectarea terenului proprietatea reclamantei ține de dreptul de apreciere al acestora și de oportunitatea actului administrativ, neputând fi cenzurată de instanța de contencios administrativ, dar în condițiile în care afectarea în concret a proprietății s-a făcut prin încălcarea reglementărilor în materia dreptului de proprietate și a limitelor legale a acestui drept, această problemă devine o chestiune de legalitate, din cauza excesului de putere manifestat de pârâtul Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca.

Rezultă din considerentele sentinței recurate că, motivul pentru care instanța de fond a dispus anularea în parte a HCL Cluj-Napoca nr. 687/2021 este excesul de putere săvârșit de autoritatea recurentă, fiind încălcat dreptul de proprietate al reclamantei și limitele legale ale acestui drept.

Or, *excesul de putere este definit de dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004* ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau *prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*.

Din modul în care este definit excesul de putere, rezultă că teza a II-a, respectiv cea a încălcării drepturilor și libertăților, reținută ca incidentă de către instanța de fond (necompetența autorității de emitere a HCL de aprobare PUD nefiind incidentă) se aplică doar în situația persoanelor fizice, atâta vreme cât textul de lege vorbește despre drepturile și libertățile cetățenilor, care nu pot fi decât persoane fizice.

Or, în contextul în care instanța de fond reține încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei, persoană juridică, evident această teză privind existența excesului de putere în privința reclamantei nu poate fi reținută, neavând calitatea de cetățean.

Din această perspectivă, am opinat că prima instanță a făcut o greșită interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente, fiind prezent motivul de casare reglementat de dispozițiile art. 488 pct. 8 Cod procedură civilă.

Mai mult decât atât, am opinat că, în speță, actul administrativ contestat este legal.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 29 din Legea nr. 350/2001, certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Or, prin certificatul de urbanism 657/2019, necontestat, emis în vederea elaborării PUD, s-a menționat, printre altele, necesitatea obținerii avizului de la Primărie-Direcția tehnică-Serviciul siguranței circulației,

Prin avizul de principiu nr. 533620/446 din 10.12.2018 emis de serviciul siguranța circulației, s-a menționat că „deoarece accesul dinspre oraș spre terenul pe care se propune PUD-ul, respectiv dinspre teren spre oraș, se accesează intersecția str. Constantin Brâncuși-str. Fagului- str. Romul Ladea-str. Borhanci, a cărei capacitate este depășită, eliberarea autorizațiilor de construire, altele decât cele pentru drumuri și rețele edilitare, vor fi emise de către Direcția Urbanism doar după ce se vor efectua lucrările de lărgire a str. Borhanci, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției str. Constantin Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci pentru girajie cu cale inelară 2 benzi carosabile”, acest aviz fiind emis având în vedere avizul nr. 380180/2018 și nr. 588516/2018 al Comisiei de sistematizare a circulației pentru studiul de circulație întocmit pentru PUD str. Borhanci 20-str. Romul Ladea nr. 21.

Această cerință a fost preluată în avizul nr. 66/2020 al Arhitectului-șef, în care s-a menționat că, deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin PUD se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși-str. Fagului-str. Romul Ladea-str. Borhanci a cărei capacitate este depășită, emiterea autorizației de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate, condiție acceptată de Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca prin hotărârea contestată.

Or, ține de oportunitatea autorității publice modul în care decide să țină cont de un aviz obligatoriu a fi obținut, potrivit certificatului de urbanism necontestat.

Mai mult decât atât, prin Hotărârea contestată nu s-a schimbat regimul juridic al imobilului, nefiind în prezența unei derogări de la Planul Urbanistic General, imposibil a fi efectuată printr-un plan urbanistic de detaliu. Imobilul reclamantei rămâne în aceeași unitate teritorială de referință care permite construirea, Hotărârea de consiliu contestată preluând, în mod justificat, un aviz al organelor de specialitate emis potrivit dispozițiilor legale, solicitat prin certificatul de urbanism și obligatoriu, potrivit Anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001.

Prin urmare, pentru considerentele expuse anterior, am opinat că se impunea admiterea recursului, cu consecința casării sentinței recurate și respingerii cererii de chemare în judecată.

PREȘEDINTE,

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Cod ECLI: ECLI:RO:CAJLJ:2019:050.001492
Prezentul document este supos reglementărilor alinate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679
Dosar nr. 4141/117/2018

DECIZIE CIVILĂ Nr. 1492/2019
Ședința publică de la 07 Noiembrie 2019
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE
Judecător
Judecător
Grefier



Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată de părții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 407 din data de 20 februarie 2019 pronunțată în dosarul 4141/117/2018 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu intimata, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Cluj-Napoca nr. 737/2017 - art. II și HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 - documentația actualizare PUG a mun. Cluj-Napoca în ce privește art. 25 din RLU.

Compunerea completului s-a format conform Hotărâri nr. 38 a Colegiului de Conducere a Curții de Apel Cluj din 27.05.2019.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru intimata reprezentant convențional avocat cu împuternicire avocațială depusă la fila 34 din dosar. Acesta depune și script de la Registrul Comerțului care conține datele societății pe care o reprezintă. Au lipsit recurenții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședința care învederează faptul că prezenta cauză se află la primul termen de judecată, stadiul procesual recurs. A fost depusă dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 225 lei la data de 30 august 2019. În temeiul art. 223 al. 3 Cod pr. Civ. și art. 411 al. 2, fost solicitată judecarea cauzei și în lipsa părților de la dezbateri.

La data de 18 septembrie 2019 a fost depusă întâmpinare.

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

Curtea în temeiul art. 131 Cod pr. civ., raportat la dispozițiile art. 96 al. 1 pct. 3 Cod pr. civ. și ale art. 20 din Legea nr. 554/2004, constată că este competentă general, material și teritorial să soluționeze pricina.

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

Având cuvântul reprezentantul intimatei solicită respingerea cererii de recurs și menținerea sentinței instanței de fond ca legală și temeinică. Precizează că se vor solicita cheltuieli de judecată pe cale separată. Consideră că nu poate fi luat în considerare cazul de casare prevăzut de art. 488 al. 1 pct. 8 Cod pr. civ. Se impune a se observa faptul că această chestiune a înstituirii unor servitui de utilitate publică prin implementarea unei documentații de urbanism a fost tranșată de instanțele de judecată, fapt avut în vedere și de către instanța la fondul cauzei. Astfel, conținutul actual al art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism are conținutul actual ca omare a modificării conținutului reglementării anterioare. Din perspectiva articolelor 23 și 24 din Legea 554/2004 consideră că autoritatea publică locală avea obligația de a executa hotărârea de anulare a prevederilor anterioare în sensul, spiritul și conținutul dispozițiilor hotărârilor instanțelor precum și considerentelor care

nu stat la baza respectivelor hotărâri. În cadrul celor două hotărâri s-a făcut analiza noțiunii de rezervare a terenului în scopul unei viitoare exproprieri considerându-se de către instanță că această noțiune de rezervare nu are niciun fel de corespondență în vreo prevedere legală din materia exproprierii și ca atare noțiunea nu poate fi folosită de către autoritatea publică locală. Cu toate acestea noțiunea se regăsește din nou în cuprinsul reglementării pe care societatea intimată o critică în sensul că autoritatea a trecut de la ipoteza anterioară în care solicita cu aceste suprafețe de teren să fie pur și simplu transferate în patrimoniul UAT la o altă ipoteză în care solicită ca acest teren să fie dezmembrat, rezervat în scopul unei viitoare exproprieri, chestiune care din punctul său de vedere este tranșată. Prin prisma acestor două considerente, aplicarea art. 23 și 24 consideră că există suficiente argumente pentru a fi admisă cererea de chemare în judecată.

În eventualitatea unei analize în concret a noii prevederi de urbanism se poate constata că prevederea cade prin prisma raportării la exigențele CEDO și a Prevederilor art. 1 din Protocolul 1 CEDO. Se impune a se analiza legalitatea acestei măsuri care se institue în detrimentul unui privat, respectiv existența proporționalității între măsura luată de către autoritate și ingerința asupra dreptului persoanei private. Astfel se poate constata că acest text nu respectă criteriul legalității deoarece se discută de un text neclar și ambiguu și se face vorbire despre o viitoare posibilă expropriere cu toate că efectele de limitare și îngrijăzite a dreptului de proprietate se produc cu efect actual. Așadar dacă aceste consecințe sunt actuale atunci și justa și prealabila despăgubire trebuie să aibă loc tot în prezent.

Se discută despre o vocație a autorității de a expropria care derivă din reglementarea specială și nu are cum să derive dintr-o normă de urbanism de nivel inferior. Practic, ceea ce se produce cu privire la proprietatea privată este o situație neclară și incertă. Se discută despre o normă care își produce efectele în varianta inițială, începând cu anul 2014 și începând cu 2016 în varianta actuală. Nici până în prezent autoritatea nu a făcut vreun demers concret de expropriere, de demarare a unui proiect de utilitate publică pe suprafața acestui teren. Societatea intimată nu are certitudinea că această lucrare va începe vreodată și nu are nici posibilitatea de a-și recupera eventualul prejudiciu cauzat de limitarea dreptului de folosință și de dispoziție asupra accesării suprafeței de teren pe viitor. Dacă exproprierea va avea loc într-o perioadă următoare, intervalul de timp dintre momentul prezent și cel la care va avea loc exproprierea nu poate fi acoperit. Dacă ulterior, se va redesena servitutea iar terenul societății va fi eliberat de această sarcină va exista un interval de timp în care nu s-a putut folosi suprafața de teren și nu se va primi nicio despăgubire.

În ceea ce privește condiția proporționalității solicită a se avea în vedere faptul că atât timp cât nu se oferă niciun fel de despăgubire proprietarului, respectiv entității private, cerința proporționalității lipsește cu desăvârșire. Într-adevăr, dreptul de proprietate nu este absolut și fiind reglementate niște limitări care pot fi aplicate prin procedurile de expropriere însă numai sub condiția acordării despăgubirilor fapt inexistent în prezenta speță.

Susține că partea adversă face confuzie cu privire la noțiuni și elemente în argumentarea recursului, respectiv se invocă un argument în sensul că autoritatea are drept de a reglementa, din punct de vedere urbanistic iar limitările dreptului de proprietate sunt inerente acestui drept. Nu se poate uza de o comparație între situația în care limitarea privește o modalitate de folosință a bunului într-un context urbanistic general sau o limitare a dreptului de proprietate al intimatului care nu are la bază un specific al zonei ci are a posibilă dorință a autorității de a executa undeva în viitor o lucrare de utilitate publică. Ceea ce se invocă este faptul că lucrarea de utilitate publică poate fi executată doar folosindu-se procedura normală de expropriere și nu prin instituirea unei limitări prealabile a dreptului de proprietate în detrimentul intimatului. Prin această chestiune autoritatea publică încearcă să își optimizeze eventuala expropriere la nivel de cost. Prin limitarea particularului de a-și folosi imobilul se conservă valoarea de expropriere în opinia autorității publice. În speța de față se discută despre un imobil teren-construcție preexistentă documentației de urbanism. Societatea dorește să extindă construcția pe verticală. Prin această lucrare nu se mărește volumetria pe orizontală ci se dorește edificarea a încă un etaj pe construcția preexistentă documentației de urbanism. Comportamentul autorității publice prin care interzice acest aspect se traduce într-un exces de putere și abuz de drept ce trebuie sancționat.

Pentru toate aceste considerente și pe cele expuse în scris solicită respingerea recursului și menținerea ca definitivă și legală a sentinței instanței de fond.

Curtea, în temeiul art. 394 C. proc. Civ. având în vedere actele existente la dosar și poziția procesuală a reprezentantului intimatului declară închise dezbaterile judiciare și rejine cauza în pronunțare.

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 407 din 20.02.2019 promoțată în dosarul nr. 4141/17-2018 al Tribunalului Cluj, s-a admis acțiunea în parte formulată de reclamanta „” în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

S-a anulat art. 25 din Regulamentul local de urbanism astfel cum a fost acesta instituit prin HCL nr.493/2014 și 737/2017.

S-a anulat Certificatul de urbanism nr. 3483/2018.

A fost obligat pârâțul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA să emită în favoarea reclamantei un nou certificat de urbanism, cu ignorarea prev. art. 25 anulate.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs pârâții Primarul Municipiului Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin care au solicitat casarea sentinței, rejudecarea cauzei și respingerea în întregime a acțiunii.

În susținerea recursului, intențiat pe dispozițiile art. 488 alinl. pct. 6 și 8 Cod procedură civilă, pârâții susțin că sentința nu cuprinde toate motivele pe care se întemeiază, iar pe de altă parte instanța a aplicat/interpretat greșit normele de drept și totodată a omis aplicarea unor norme invocate în termen legal.

Instanța a aplicat greșit dispozițiile prevederilor în materia dreptului de proprietate prevăzute de art. 44 din Constituție, omițându-le și pe cele din cuprinsul Codului civil, respectiv prevederile art. 480 și art. 556, alin. 2 Cod civil și, totodată a interpretat greșit în speța prevederile Protocolului nr. 1 al CEDO. De asemenea, instanța de fond s-a raportat în mod eronat și la prevederile art. 36 al Legii 215/2001, precum și la normele materiale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriale prevăzute de Legea 350/2001 (art. 3, art.4,art. 5, art. 25, alin.1, art. 44, art. 46, art. 64, Anexa 2 la lege), OG 43/1997, Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ordinul 2701/2010 și HG nr. 525/1996 referitor la Regulamentul General de Urbanism (art. 16, art. 25 și art. 26).

Instanța de fond reține ca o servitute legală nu poate fi instituită prin act administrativ normativ, ci doar prin lege, în caz contrar fiind încălcate prevederile Constituției, ale OG 43/1997, ale art. 556 și urm. Cod civil. Totodată, limitările dreptului de proprietate se pot institui doar prin lege, ceea ce nu este cazul în speța. Instanța de fond face trimitere la reținerile din cuprinsul Sentinței civile nr. 4034/2016 a Tribunalului Cluj, definitivă.

Totodată, instanța de fond, în considerarea unor interese private amlează în întregime art. 25 al RLU care reglementează situația servitutiilor de utilitate publică pentru întreg Municipiul Cluj-Napoca, deci reglementări normative (de interes public), ceea ce este inadmisibil și lipsit de interes. De asemenea, în opinia noastră, PLG și RLU aferent acestuia nu poate fi anulat în parte, întrucât, în speța, „anularea în parte” echivalează nu cu invalidarea unei prevederi juridice, ci cu însăși reconfigurarea administrativă și urbanistică a întregului oraș.

Contrar susținerilor instanței de fond, instituirea/delimitarea/rezervarea servitutiilor de utilitate publică în cuprinsul Planului urbanistic general (PUG), respectiv RLU este prevăzută de lege, în succra autorității administrative fiind instituită chiar o obligație în sensul reglementării acestora.

Reglementarea servitutiilor este o obligație dispusa în sarcina autorității prin HG 525/1996-Regulamentul general de urbanism.

Neștinca de rezerve a terenurilor în vederea realizării de lucrări de utilitate publică apare în cuprinsul HG nr. 525/1996.

Unu din principalele obiective ale PUG este organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații. Tocmai potrivit prevederilor legale în PLG trebuie să fie prevăzute cu alare servitutiile legale propuse, ca etapa premergătoare oricărui act ulterior, expropriere, aprobare investiție, eliberare autorizație de construire...etc.

Planul Urbanistic General este așadar o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației. Conform dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principala instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

În data de 22.12.2014, dată fiind obligația legală a autorității publice locale de actualizare a planului urbanistic general al municipiului, a fost aprobată noua documentație de urbanism, în concordanță cu disp. art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001. Noul PUG a fost aprobat pe baza analizei situației existente, și a studiilor de fundamentare elaborate în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, în baza disp. art. 12 - 13, art. 46 și în limitele atribuțiilor legale ale Consiliului local, prevăzute la art. 25 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, potrivit căruia Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

De asemenea, potrivit art. 44 din legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul unei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, dreptul de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ.

Prin studiul de circulație întocmit anterior adoptării PUG 2014 a fost analizată situația circulației iar prin PUG și PMUD (Planul de mobilitate urbană durabilă) au fost propuse soluții de soluționare-ameliorare a acesteia, cum ar fi: repartizarea judicioasă și echilibrată a unităților funcționale astfel încât să nu genereze trafic inutil, crearea unor artere magistrale noi care să preia o parte din trafic (centura ocolitoare sud, drum expres de-a lungul căii ferate, șosea de legătură Borhanești-centura ocolitoare Apahida-Vilezele), construirea de poduri noi peste Someș (str. Constanța - str. Traian, str. Răsăritului-str. Oașului), extinderea rețelei de transport în comun, lărgirea unor străzi existente.

Așadar, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul conferă autorităților administrației publice locale competența, dar și obligația de a adopta acte administrative cu caracter normativ privind stabilirea regimului urbanistic al teritoriului localităților, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată, în acord cu cerințele și nevoile interesului public.

Administrația publică trebuie să își manifeste puterea decizională în limitele legii, potrivit art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, principiu respectat în speță.

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

Din cuprinsul prevederilor legale mai sus citate, art. 46 din Legea nr. 350/2001, rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

Chiar dacă Legea nr. 350/2001 conține doar prevederi generale cu privire la servituțile urbanistice, nu înseamnă că sunt nelegale.

În Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 se regăsește definiția servitului urbanistic, aceasta fiind o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea altui imobil având alt proprietar, cu consecința unei limitări administrative a dreptului de proprietate.

În cadrul Memorialului general, parte din documentația de actualizare a Planului Urbanistic General se arată că acesta asigură cadrul de planificare și reglementare necesar gestiunii urbane din punct de vedere spațial a municipiului Cluj-Napoca. Dezvoltarea urbană a ultimilor 10 ani a adus o importantă creștere a volumului construit în municipiu, cea mai mare sarcină a autorității publice fiind aceea de a coordona modul în care zonele noi constituite ale orașului vor putea deveni părți ale acestuia la un nivel de calitate satisfăcător. Pentru acest scop, Planul urbanistic general oferă nu numai parametri minimi calitativi pentru dezvoltare, ci și metodologia unor operațiuni urbane pentru transformarea teritoriilor prin urbanizare și restructurare. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri).

Scopul PUG este prevăzut și în Ordinul MLPAT nr. 13 N/1999 - "Giud privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99. Astfel, Cap. I, pct. 1.2 referitor la scopul și obiectivele PUG prevede că planurile urbanistice generale „au caracter de reglementare și răspund programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea teritorial-administrativă de bază”.

De asemenea pârâții invocă și prevederile OG 43 din 1997 furta consolidată: art. 51-43), art. 54-1), art. 59.

Lucrările de lărgire a străzilor, deschiderea de străzi noi sau prelungirea unor străzi existente sunt, considerate obiective de utilitate publică, conform ordinului MLPAT nr. 21/N/2000. Instanța de fond nu a ținut seama de noțiunile „obiectiv de utilitate publică” și „servitute de utilitate publică”, astfel cum sunt acestea definite în Ordinul antementionat, Legea 350/2001 și Legea 33/1994, acte normative invocate în susținerea poziției procesuale formulate de către instituție.

Prin PUG și RI 1 aferent acestuia sunt trasate/delimitate servitutele propuse a fi realizate, în baza prevederilor legale antementionate. Aceasta delimitare este, astfel cum am arătat, o etapă premergătoare oricărui investiții și se face potrivit prevederilor legale, fără a afecta în vreun fel dreptul de proprietate.

Instanța de fond a procedat strict la o analiză din perspectiva afectării dreptului de proprietate privată fără a avea în vedere specificul materiei urbanismului și a legislației specifice și deși am invocat temeiurile de drept în baza cărora autoritatea are dreptul de a stabili modul de utilizare a terenurilor, se concluzionează lapidar că prevederile sunt lipsite de bază legală și contravin prevederilor din legea civilă, fără a se arăta în concret care sunt acestea. Sub acest aspect am invocat și incidența motivului de casare prevăzut de art. 488, pct. 6 NCPC.

Tribunalul acordă prevalență în acest caz interesului privat, deși dreptul de proprietate nu este afectat în substanța lui și nici nu dispăre. Fînd doar limitat sub aspectul modului de utilizare a terenului, fără a pune în balanță interesul public fiind vorba de o limitare administrativă, astfel cum aceasta este prevăzută de lege.

Modificările documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin HCL nr. 493/2014, trebuie obligatoriu să parcurgă etapele legale de avizare specifice.

Emisia înmănată se circumscrie analiză instanței civile, nicidecum celei de contencios administrativ, unde se poate solicita constatarea existenței unei eventuale exproprieri de fapt și, în caz afirmativ, autoritatea poate fi obligată la demararea procedurii specifice, prevăzute de Legea 33/1994, în plus existînd mai multe modalități de compensare a intereselor înfrîmstei.

În ceea ce privește Certificatul de urbanism emis în cauză se arată că acesta a fost emis în mod legal, în raport de dispozițiile referitoare la scopul acestuia și conform prevederilor art. 28 din Legea 350/2001, potrivit cărora prin emiterea certificatului de urbanism se asigură aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, aplicabile la data solicitării. Deoarece corpul de clădire pentru care se intenționează extinderea este situat parțial pe terenul rezervat servitului de utilitate publică în mod legal certificatul nu putea fi emis în scopul solicitat, ci doar în scop de informare.

Pentru toate argumentele legale arătate solicită admiterea recursului, casarea sentinței civile, rejudecarea cauzei și respingerea acțiunii ca nefondată.

În apărare a formulat întâmpinare intimată , prin care a solicitat respingerea recursului promovat în cauză ca neîntemeiat și menținerea sentinței civile recurate, cu cheltuieli de judecată (f. 28-33)

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea îl apreciază ca neîntemeiat și urmează a-l respinge pentru următoarele considerente.

1. Critica axată pe prevederile art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ. conform căreia hotărârea instanței de fond este susceptibilă de casare pentru că nu cuprinde toate motivele pe care se întemeiază este prea generală, recurenții neindicând care, în optica lor, ar putea fi anumite elemente care ar face hotărârea atacată viciată din această perspectivă.

Or, în lipsa unor atari precizări Curtea se vede dispensată să facă o analiză pertinentă pe care oricum nu ar putea să o facă neavând anumite repere măcar decelabile dacă nu determinate pentru analiza motivării sentinței atacate.

Dincolo de aceste considerații generale și de principiu, Curtea reține că în raport de soluția dată în dispozitiv, de cererile și apărările părților hotărârea cuprinde motivele pe care se sprijină. Oricum, aprecierea cu privire la motivare poate varia de la un caz la altul, în funcție de mulți factori care pot fi aduși spre analiză. Dar toate aceste aspecte, nu pot fi abordate din oficiu de către instanța de recurs, în lipsa unei investiții concrete.

Față de cele ce precedă, Curtea urmează să respingă motivul de recurs prevăzut la art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ.

2. Sub aspectul motivului de recurs prevăzut la art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., se constată că recurenții nu formulate mai multe critici de nelegalitate a sentinței deduse în principal de la ideea că instanța de fond a interpretat ori aplicat greșit norme de drept material pertinente incidente în materia litigiului de față.

Astfel, criticile se orientează în principal asupra soluției de anulare a art. 25 din RI.U¹ care a constituit temei pentru eliberarea certificatului de urbanism contestat de asemenea de reclamantă și anulat de instanță ca efect al anulării dispoziției citate din RI.U¹.

Cercetarea legalității unei dispoziții normative din RI.U. sau PUG care integrează RI.U¹ este perfect compatibilă cu dreptul, niciun fel de restricție legală privind sancționarea cu nulitatea totală a unei astfel de dispoziții, în măsura în care ceea ce dispoziție este găsită a fi nelegală, chiar dacă efectul nulității unei atari dispoziții are întindere asupra întregii unități administrativ-teritoriale.

Trebuie notat că Regulamentul Local de Urbanism (RI.U¹) face parte integrantă din Planul Urbanistic General (PUG), așa cum rezultă explicit din conținutul art. 46 ind. 1 lit. c) din Legea nr. 350/2001.

Or, PUG este una dintre documentațiile principale de urbanism (art. 45 lit. a) din Legea nr. 350/2001) și are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Or, este evident că hotărârea adoptată de autoritatea deliberativă locală de aprobare a PUG și PUG-ul în ansamblul său are natura juridică a unui act administrativ.

Așa cum rezultă din prevederile art. 49 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 *Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, oferit Planului urbanistic general, este pentru o parte a acestuia, oferim Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor materiale și culori pe zone în conformitate cu caracteristicile arhitecturii urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate iar conform art. 46 ind. 1 lit. c) acest act este parte integrantă din Planul urbanistic general*

Accastă abordare este similară cu cea în anulare a unui act administrativ normativ sau a unei prevederi dintr-un astfel de act. Or, anularea unui astfel de act produce efecte prevăzute de art. 23 din Legea nr. 554/2004, respectiv hotărârea judecătorească prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ normativ general obligatoriu și are putere numai pentru viitor. De asemenea, este

de menționat în context și decizia nr. 10/2015 a ÎCCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept prin care s-a decis că: *Dispozițiile art. 23 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, se interpretează în sensul că hotărârea judecătorească revocabilă definitivă prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ produce efecte și în privința actelor administrative individuale emise în temeiul acestuia care, la data publicării hotărârii judecătorești de anulare, sunt contestate în cauze aflate în curs de soluționare pe rolul instanțelor judecătorești.*

Față de cele ce precedă, erriica recurențelor că instanța de fond a anulat în mod nelegal în întregime art. 25 din R.U. care reglementează situația servituților de utilitate publică pentru întreg municipiul Cluj-Napoca este nefundată.

Cu privire la temeiul legal de instituire a servituților publice și regimul acestora de către autoritățile publice se rețin următoarele:

Așa cum Curtea s-a mai pronunțat anterior în litigii similare, s-a statuat cu caracter de principiu că regimul servituților publice cunoaște un regim special de reglementare și aplicare.

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

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

Dreptul de proprietate cunoaște într-adevăr o serie de limitări. Astfel este posibil ca o persoană să fie expropriată cu plata unei drepte și prealabile despăgubiri. Totuși proprietarul este obligat să respecte sarcinile privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și celelalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

În ceea ce privește sarcinile care potrivit legii sau obiceiului revin proprietarului, Codul civil nu reglementează o servitute de trecere de utilitate publică sau o sarcină de trecere publică gratuită. Astfel Codul civil reglementează în art. 602-625 limitele legale ale dreptului de proprietate privată. Dintre acesta prezintă interes în speță dispozițiile art. 617-625 NCC care reglementează dreptul de trecere în anumite condiții care nu se regăsesc în speță unde nu se pune problema asigurării unui treceri datorită lipsei ieșirii la calea publică ei se ridică problema lărgirii străzii existente.

Ca atare în Codul Civil nu există o reglementare care să impună o limitare a dreptului de proprietate în situația în care autoritatea publică intenționează să lărgască o stradă existentă prin extinderea ei pe proprietatea privată cu care se învecinează. În plus recurenții pârâți nu au identificat un alt act normativ care să reglementeze o asemenea limitare a dreptului de proprietate.

În aceste condiții a lipsei unei prevederi legale care să reglementeze o limitare a dreptului de proprietate pentru lărgirea străzilor sau o servitute în ipoteza lărgirii drumului public existent dispozițiile atacate din cadrul Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de Urbanism ce îl însoțește sunt lipsite de o bază legală și contravin prevederilor din legea civilă mai sus indicată.

Porțind de la aceste premise rezultă că în aceste acte, atacate în speță, cu privire la terenul reclamantei s-a instituit o limitare a dreptului de proprietate fără fundament legal și contrară art. 44 din Constituție art. 602-625 N.C.C.

În concret terenul din speță a fost rezervat prin Planul Urbanistic General și R.U. aferent-art. 25 pentru servitute utilitate publică.

Un asemenea regim juridic trebuie așa cum se prevede atât în art. 44 din Constituție cât și în art. 602 NCC să fie reglementat prin lege sau să fie o sarcină ce revine proprietarului conform

obiceiului ori aceste două ipoteze nu sunt prezente în speță și nici măcar susținute de către recurenții părți.

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

În aceste condiții actele atacate în cauză încalcă dispozițiile art. 44 din Constituție art. 555,556 din NCC art. 602-625 NCC (acestea fiind dispozițiile normative încălcate în speță) impunându-se anularea acestora pentru încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei așa cum corect a decis instanța de fond.

Chiar dacă Legea 350/2001 îndreptățește recurenții părți să elaboreze planul urbanistic general care să cuprindă inclusiv potrivit art. 45 alin. 2 d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice, aceste servituți publice nu pot fi altele decât cele prevăzute de lege respectiv de dreptul comun și alte reglementări în materia proprietății. Altfel spus, planul urbanistic general nu poate reglementa alte servituți publice decât cele prevăzute de legea civilă. O interpretare contrară așa cum este cea susținută de recurenți ar însemna că prin planurile urbanistice generale ale localității este posibilă stabilirea regimului juridic al dreptului de proprietate prin reglementarea unor servituți publice neprevăzute într-un act normativ ceea ce raportat la textele de lege sus indicate cuprinse în Constituție și în Codul Civil este exclus.

Ecilibrul rezonabil între interesul general și interesul particular urmărit de un plan urbanistic general poate fi asigurat doar în limitele legii. Altfel spus acest plan urbanistic general poate reglementa doar aspecte ce țin de urbanism neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate altele decât cele din dreptul comun sau special din această materie. În concret în măsura în care se dorește lărgirea străzii în discuție regimul juridic al terenurilor limitrofe și afectate de această lărgire poate fi doar cel prevăzut de legea civilă.

Mai mult, regimul rezervării pentru servitute de utilitate publică înseamnă grevarea dreptului de proprietate cu o sarcină specială și exorbitantă, care nu poate fi, în regimul dat de PUG, acoperită printr-o despăgubire.

Dincolo de faptul că termenul de rezervare a terenului pentru servitute de utilitate publică nu are nici un corolendar legal și deci nu există bază legală pentru competența administrativă de a dispune un atare regim juridic, această măsură este menită să afecteze în substanță dreptul de proprietate pentru că ea are ca finalitate indisponibilizarea parțială a folosinței bunului pe o perioadă nedeterminată, sub forma interdicției de a construi.

Chiar dacă în aparență reglementarea criticată nu ar putea avea ca efect o privată totală de bun și deci nu se poate asimila cu o exproprieră de fapt, așa cum pare a sugera recurenții, totuși este de notat că aceasta vatămă dreptul particularilor interesați din perspectiva art. 1 par. 2 din Primul protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale. Prin norma convențională, se dispune că dispozițiile art. 1 par. 1 din acest protocol nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legi pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții sau a amenzilor.

Dacă se pleacă de la premisa că prin art. 25 din RIU se reglementează folosința bunurilor imobiliare în interes general dar sub forma interdicției de a se construi fără a se priva efectiv proprietatea în cauză, totuși analiza acestei reglementări care vizează interesul general trebuie făcută în lumina art. 1 par. 1 din primul protocol conform căreia Convenția garantează oricărei persoane fizice sau juridice respectarea bunurilor sale.

Din această perspectivă, măsura luată de administrație trebuie să nu aibă ori să urmărească un scop legitim, și să fie proporțională.

Sub aspectul scopului legitim evidențiat a fi acela de dezvoltare urbanistică a orașului în privința cărora autoritatea are o marjă largă de apreciere, totuși textul art. 25 din PUG nu îndeplinește exigențele de legalitate și proporționalitate. Altfel spus, legea prin care se instituie măsura analizată trebuie să fie din perspectivă Convenției accesibilă, clară și previzibilă.

În acest context al asigurării legalității măsurii de lărgire a străzilor doar exproprieră terenurilor asigură respectarea legii civile. Repertoriul la această legalitate amănunțită rezultă că în speță nu s-a demarat procedura de exproprieră lipsită chiar și de declararea utilității publice. Contrar

susținerilor recurențelor nu este posibilă realizarea documentațiilor de urbanism și după un interval de timp considerabil să se parcurgă procedura de expropriere. Atât Legea 33/1994 cât și Legea 255/2010 reglementează aceste două aspecte în mod simultan, actualizarea documentațiilor de urbanism, elaborarea sau modificarea lor realizându-se ca o etapă în cadrul procedurii generale de expropriere. Relevante sub acest aspect sunt dispozițiile cuprinse în art. 10 din Legea 33/1994, art. 1, 5, 6, 7, 11, 13, 16 din Legea 255/2010.

În măsura în care există această perioadă de timp considerabilă așa cum rezulta în speță și în lipsa unei prevederi legale care să reglementeze servituți de utilitate publică se ajunge în realitate la o expropriere în fapt a terenului proprietate privată afectat de lărgirea drumului public, contrară prevederilor art. 44 din Constituție și art. 1 din Primul Protocol al CEDO.

Mai mult, pe lângă faptul că procedura de rezervare a terenului pentru servitutea de utilitate publică nu are nici un temei legal, nici nu este previzibil prin nici un element cu valoare certă dacă la finalul incertei perioade de rezervare a terenului va urma o procedură de expropriere care să asigure astfel că sarcina impusă cu privire la rezervare va fi acoperită printr-o dreaptă și prealabilă despăgubire. De altfel, nici nu s-au furnizat elemente în acest sens, care să vizeze abordarea sub respectul oportunității prelungiri ori reactualizării rezervării pentru un orizont de timp rezonabil în care se vor demara proceduri de expropriere cu toate consecințele ce decurg.

Este evident că din constructul normativ al normei analizate rezultă că indisponibilizarea terenului prin aplicarea măsurii de rezervare pentru servitute de utilitate publică ce are drept corolar interdicția de a construi este instituită pe o perioadă nedeterminată de timp, conducând la o stare accentuată de incertitudine pentru titularii dreptului de proprietate. Lipsa unui mecanism previzibil de despăgubiri care să însoțească această măsură este iarăși un element care contribuie decisiv la conturarea că această măsură nu este sustenabilă.

În raport de cele ce precedă, prin măsura dispusă prin art. 25 din PUG se instituie o sarcină specială și exorbitantă asupra dreptului de proprietate a terenurilor incompatibilă cu garantarea proprietății de către normele constituționale și convenționale mai sus evidențiate.

Așa fiind, acestea sunt tot atât de argumente juridice care contracarează motivele de nelegalitate evidențiate de recurenți pentru a invalida teza conform căreia ingerința manifestă în dreptul de proprietate al particularilor prin mecanismul art. 25 din PUG ar avea acoperire legală, este justă, urmărește un scop legitim și este proporțională.

Criticile cu privire la lipsa de competență a instanței de contencios administrativ pentru analiza legalității actelor administrative din perspectiva naturii raportului juridic afectat nu sunt fondate, instanța de contencios administrativ având plenitudine de jurisdicție sub aspectul verificării tuturor motivelor de nelegalitate a actului administrativ cu care este investită independent dacă actul respectiv produce efecte și în alte ramuri ale dreptului.

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



Respinge recursul declarat de PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, jud. Cluj și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, jud. Cluj împotriva sentinței civile nr. 407 din 20.02.2019 pronunțată în dosarul nr. 4141/117/2018 al Tribunalului Cluj pe care o menține în întregime.

Decizia este definitivă

Pronunțată în ședință publică din data de 07 Noiembrie 2019.

Președinte

Judecător,

Judecător,

Grefier,

Ref. U.I.: U.K.G
1 es. /19.11.2019
Jul. fond



ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA MIXTĂ DE CONȚENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DE
CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI SOCIALE

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2019:019.000407
Dosar nr. 4141/117/2018

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 407/2019
Ședința publică de la 20 Februarie 2019
Completul compus din:
PREȘEDINTE
Grefier

Pe rol se află judecarea cauzei în contencios administrativ și fiscal formulată de reclamanta în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL, MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având cu obiect anulare act emis de autorități publice locale.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă avocat reprezentantul reclamantei, lipsă fiind pârâții.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință.

Instanța constată că prezentul litigiu se află la primul termen de judecată.

Instanța în temeiul art. 131 din N.C.pr.civ. își verifică competența generală, materială și teritorială de soluționare a prezentului litigiu, și constată că este competență general, material și teritorial să judece prezenta cerere, raportat la prevederile art.95 pct. 1 C.pr.civilă și art.10 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ.

Procedura preliminară s-a îndeplinit potrivit art. 200 C.pr.civilă.

Se constată că pârâții au depus prin registratura instanței în data de 20.12.2019, întâmpinare, fără a invoca excepții

Reprezentantul reclamantei solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosar arată că nu mai are alte cereri de formulat în probațiune și solicită acordarea cuvântului pe fond

Instanța în temeiul art. 255 și art. 258 C.pr.civilă încuviințează administrarea probei cu înscrisurile depuse la dosar.

Nemaifiind alte cereri de formulat, sau probe de administrat, instanța declară închisă cercetarea procesului potrivit art. 244 alin. 1 C.pr.civilă și acordă cuvântul în dezbatere pe fond în baza art. 392 C.pr.civ.

Reprezentantul reclamantei solicită admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată în scris având în vedere concluziile scrise pe care le depune la dosar.

Conform
de la
Grefier

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamanta în contradictoriu cu părții Primarul municipiului Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a solicitat să se dispună:

- anularea art. II din HCL 737/2017 privind modificarea art. 25 din RLU;
- anularea parțială a HCL nr.493/22.12.2014, prin care s-a aprobat documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca", în ceea ce privește art. 25 din RLU;
- anularea parțială a RLU aferent documentației PUG al mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr.493/2014 și HCL 737/2017 în ceea ce privește art. 25 din acest regulament;
- modificarea documentației, aferente PUG mun. Cluj-Napoca, în ceea ce privește imobilul teren și construcții proprietatea noastră înscrise în CF 254689 Cluj-Napoca, în sensul eliminării din documentația PUG a mențiunii existenței unei servituți de utilitate publică care grevează imobilul proprietatea sa;
- anularea CU 3483/2018 și obligarea părâtului de rd.2 la emiterea Certificatului de Urbanism în scopul solicitat în baza cererii 362696/2018
- cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că este proprietara unui imobil compus din teren și construcții situat în _____ și că în baza cererii 362696/2018 a solicitat eliberarea unui CU în scop de construire în vederea executarea unor lucrări de extindere a unor clădiri administrative aflate în proprietatea sa.

Solicitarea sa nu a fost soluționată favorabil, fiindu-i eliberat CU nr.3483/2018 în scop de informare prin care i se comunica faptul că imobilul este grevat de o servitute de utilitate publică, sens în care nu îi este permisă edificarea de construcții și i se solicită dezmembrarea suprafeței de teren grevate și înscrierea ei în CF cu destinația de teren rezervat în vederea exproprierii.

Reclamanta a apreciat că situația mai sus expusă este una ce ure în baza dispoziții ale RLU nelegale, contrare Constituției României, Codului Civil în materie de drept de proprietate privată și L.33/1994.

Astfel, reclamanta a formulat o plângere prealabilă administrativă înregistrată sub nr.455180/1/28.09.2018, demers însă care s-a lovit de refuzul părților de a-și modifica punctul vedere, acest fapt fiindu-i comunicat prin Adresa 455180/28.09.2018.

În opinia reclamantei, conduita părților este nelegală, fiind o manifestare evidentă a unui abuz de putere și a invocat jurisprudența Tribunalului Cluj și a Curții de Apel Cluj.

Reclamanta a invocat că urmare a constatării nelegalității prevederii arătate din art. 25 RLU de către instanță, Consiliul Local Cluj a fost nevoit să revizuiască normativul local în acord cu respectarea dreptului de proprietate privată. Astfel, prin HCL nr. 737 din 18.07.2017 a fost modificat conținutul art. 25 din RLU.

Conform noului conținut al art. 25 din RLU, emiterea autorizației de construire nu mai este condiționată de transferul propriu - zis de proprietate, ci de a anume procedură de dezmembrare și înscriere a terenului în CF sub regim de „rezervare a terenului pentru servitute de utilitate publică”.

Reclamanta a susținut că noțiunea de rezervare a imobilului în vederea exproprierii nu este una legală și că inclusiv prin hotărârile judecătorești pronunțate, s-a criticat utilizarea în cadrul formei inițiale a art. 25 alin. 1 din RLU, a noțiunii de rezervare a imobilului, ea fiind un termen lipsit de orice fel de bază legală, procedura încălcând în mod grav dreptul de proprietate privată.

Cu toate acestea, autoritatea publică nu și-a însușit critica instanței, în contextul în care a înțeles să asigure în sarcina cetățenilor o obligație de „rezervare” a terenului, respectiv de

indisponibilizare parțială a folosinței pe perioadă nedeterminată, sub forma interdicției de a construi.

Reclamanta a mai arătat că textul normei locale de urbanism este unul ambiguu și confuz și că în prevederile art. 25 alin.1. din RLU se vorbește despre situația unor imobile grevate de o servitute de utilitate publică în ipoteza astfel reglementată aparent se vorbește despre un drept de servitute publică existent, ce a luat naștere în mod legal, anterior adoptării RLU.

Cu toate acestea din conținutul prevederii art. 25 alin.3 din RLU, se deduce că nu mai se are în vedere un drept actual de servitute al autorității publice, ci este vorba despre un potențial drept viitor ce va rezulta ca urmare a parcurgerii unei proceduri de expropriere, fiind folosită sintagma - teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Din conținutul evident confuz și parțial antagonic al acestor reglementări, se deduce faptul că autoritatea înțelege să aplice interdicția de construire cu efect și aplicabilitate imediată, urmând ca nașterea dreptului de utilitate publică, să fie doar un drept potențial și viitor, mai mult sub forma unei vocații a autorității de a expropria.

Or ceea ce se omite în mod evident de către autoritatea locală este faptul că vocația de a expropria i-o conferă L.33/1994, în anumite condiții, fără ca această normă specială să instituie vreă obligație prealabilă în sarcina persoanei expropriate, în ideea optimizării de cost a procedurii de expropriere.

Ne aflăm în prezenta unui text și a unor norme atât confuze, cât și evident contrare legii organice aplicabile în materie de expropriere, cât și Constituției României și prevederilor CEDO.

Noțiunea de rezervare a proprietății nu corespunde exigențelor CEDO în materie

În speță, raportat la conținutul prevederilor art. 25 RLU, dreptul la o despăgubire „dreaptă” în cazul unei viitoare exproprieri este aparent recunoscut, în schimb momentul nu este „prealabil”, ci amânat, sine die, până la o dată viitoare, nedefinită, perioadă de timp în care atributul folosinței și dispoziției materiale este evazi-total indisponibilizat pentru proprietar.

Astfel, în speță, există o ingerință în dreptul de proprietate privată prin prisma dispozițiilor par. 1 teza I a art. 1 Protocolul 1 CEDO.

Iotodată, a apreciat că posibilitatea autorității publice de a reglementa exercitarea dreptului de folosință în conformitate cu interesul general trebuie interpretată în lumina principiului consacrat de norma general instituită de par.1 teza I a art. 1 Protocol 1 CEDO demers ce implică parcurgerea testului legalității, scopului legitim și a proporționalității ingerinței.

Legalitatea presupune ca ingerința să fie prevăzută de o lege în sensul Convenției, iar legea trebuie să fie accesibilă, precisă și previzibilă. Legea nr. 33/1994, nu conține prevederi în sensul confirmării existentei unui drept de rezervare a proprietății în scopul exproprierii.

Reclamanta a mai arătat că ingerința trebuie să respecte raportul rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit în cazul de față inexistența unei indemnizații prealabile sau măcar concomitente cu instituirea ingerinței autorității în exercitarea normală a atributelor dreptului de proprietate face ca echilibrul și proporționalitatea măsurilor și efectelor, primate prin prisma art. 1 din L.33/1994 și a art. 44 din Constituția României să fie evident încălecat de prevederile art.25 din RLU.

Procesul de „rezervare a terenurilor”, nu are niciun temel legal și creează o stare de incertitudine cu privire la situația juridică a terenurilor. Nu se cunoaște dacă la finalul perioadei de rezervare urmează o procedură de expropriere și nici nu există mijloace de a reactualiza oportunitatea rezervării în intervale rezonabile de timp. Suplimentar, indisponibilizarea este instituită pe o perioadă redeterminată, sporind starea de incertitudine și de prejudiciu cauzat de lipsirea de folosință a imobilelor pentru proprietari.

Incertitudinea generată de mecanismul de „rezervare” instituie o sarcină excesivă pentru proprietari, cu încălcarea proporționalității între scopul legitim și mijloacele utilizate.

În aceste condiții, prevederile art.25 din RLU și în forma actualizată sunt nelegale, prin încălcarea flagrantă a dreptului său de proprietate, sens în care aceste dispoziții se impun a fi revocate sau revizuite.

Reclamanta a considerat că autoritatea locală a emis actul normativ cu depășirea competențelor sale.

Autoritatea locală, nu are nici un fel de competente legale în a emite acte normative, care modifică regimul juridic al bunurilor imobile, norme prin efectul cărora să poată lua naștere drepturi reale - cum ar fi dreptul de servitute de utilitate publică. Astfel simpla dorință a autorității publice de a realiza în viitor o lucrare de interes public, nu poate duce în mod automat la nașterea în sarcina reclamantei ca persoană privată a vreunei alte obligații, decât cele prevăzute expres fie în Codul Civil, fie în L.33/1994.

Ori în condițiile în care aceste legi organice, mai sus amintite, nu prevăd nici posibilitatea nașterii unui drept de servitute publică prin simpla emiteră a unui HCL și nici existența unei etape prealabile exproprierii - intitulată rezervare în vederea exproprierii, este evident că pârâta de rd.2 și-a depășit în mod evident competențele sale de a norma.

De asemenea, prin adoptarea art. 25 din RLU în forma sa actuală, se aduce atingere și art. 81 din Legea nr. 24/2000 care stabilește că reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele prefectilor sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior.

Reclamanta a învederat că suferă o vătămare actuală a dreptului său de proprietate și că se găsește într-o situație de expropriere de fapt, prin care i se "anulează" proprietatea privată fără a se achita o dreaptă și prealabilă despăgubire, astfel cum prevede articolul 1 Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Până la o eventuală expropriere, are dreptul de a se bucura de toate atributele dreptului de proprietate asupra imobilelor proprietatea sa, inclusiv asupra aceluia de dispoziție materială, prin edificarea de construcții asupra acestora.

Totodată, a apreciat că la elaborarea noului PUG al mun. Cluj-Napoca și al RLU aferenți, ar fi trebuit să se țină seama de unul din caracterele definitorii ale dreptului de proprietate, și anume de exclusivismul acestuia: "Dreptul de proprietate are o calitate în plus față de alte drepturi subiective, chiar reale, o calitate immanentă lui și irepresibilă: exclusivismul.

Opozabilitatea dreptului de proprietate se caracterizează prin "exclusivism", este deci mai energetică în raport cu celelalte drepturi, îndeosebi sub aspectul "intangibilității materiale" a lucrului aflat în proprietate. Exclusivismul exprimă vocația acestui drept de a fi sancționat în mod necesar în natură, chiar în lipsa unui prejudiciu și în pofida bunei-credințe a celui care a violat dreptul. Iar "exclusivismul" dreptului de proprietate nu este doar o chestiune de doctrină, ci una de constituționalitate.

Proprietatea sa privată, nu poate fi "rezervată" de autoritatea publică locală în vederea exproprierii. Ea poate fi doar expropriată, cu acordarea unei juste și prealabile despăgubiri, iar până la un moment viitor al unei eventuale exproprieri, reclamantei trebuie să îi fie recunoscute toate atributele dreptului de proprietate.

În drept: art. 1, art. 7 din L. 554/2004, art. 621 din NCC, Legea 33/1994, Legea 50/1991.

În probațiune au fost anexate înscrisuri

Prin întâmpinarea formulată, pârâta Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată, arătând că prin plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 54241/1 din 9.02.2016 s-a solicitat revizuirea locală a servituții de utilitate publică reglementată prin PUG pentru zona _____, iar în urma documentațiilor depuse, în ședința Comisiei III, supusă la vot, a fost admisă plângerea în sensul dirimării servituții de utilitate publică care trece peste terenul înscris în CF nr. 254689, această admitere urmînd

să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

Modificările documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, aprobată prin HCL nr. 493/2014, trebuie să parcurgă etapele legale de avizare specifice, iar în raport de disp. art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, având în vedere că avizul Arhitectului-șef de județ nr. 10/2014 este valabil doar pentru documentația vizată ca anexă la aviz. Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului, conducând la obligativitatea reluării procedurii de avizare, sub sancțiunea nulității. Modificarea încadrării funcționale poate fi făcută prin actualizarea PUG, în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale. PUG a fost actualizat integral constatându-se, în urma analizei de specialitate, că reglementările existente și lista de investiții publice nu mai corespund cu tendințele de dezvoltare și că acestea contrazic acte normative intrate în vigoare după aprobarea planului.

În această situație, în prezent, prin Hotărârea nr. 144/2017 a fost aprobată inițierea demersurilor de actualizare a PUG al municipiului Cluj-Napoca, procedura fiind în derulare. Modificarea parțială a PUG nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65 alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

În ceea ce privește Certificatul de urbanism, acesta este un act de informare, iar regimul juridic, economic și tehnic al imobilului (atunci când nu există PUZ valabil) este cel stabilit prin PUG și RLU aprobate. Certificatul a fost emis în mod legal, în raport de disp. art. 28 din Legea nr. 350/2001, potrivit căruia prin emiterea certificatului de urbanism se asigură aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aplicabile la data solicitării. Deoarece corpul de clădire C2 pentru care se intenționează extinderea este situat parțial pe terenul grevat de servitutea de utilitate publică, certificatul de urbanism a fost emis în scop informativ, refuzul de emitere în scopul solicitat de construire fiind astfel justificat.

Reclamantul susține, în esență, că autoritatea publică și-a depășit competențele legale când a instituit servitutea de utilitate publică iar noțiunea de rezervare nu este una legală, neexistând nicio bază legală în acest sens.

Contrar acestor susțineri, servitutea de utilitate publică a fost instituită legal, conform Legii nr. 350/2001, cu luarea în considerare a unor criterii deduse dintr-o viziune de ansamblu asupra dezvoltării orașului. Aceasta este una dintre sarcinile esențiale ale PUG, aceea de a asigura o dezvoltare sistematică, durabilă, eficientă.

Prin RLU, art. 25, se face trimitere la prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, iar servitutea de utilitate publică instituită prin PUG are în vedere criteriile deduse dintr-o viziune de ansamblu asupra dezvoltării orașului, respectiv a tramei stradale majore. Funcționalitatea sistemului de circulație e vitală. Pe de altă parte, din analiza situației concrete, rezultă că atât interesul public cât și cel al deținătorilor terenurilor pot fi materializate, amenajate, în interesul ambelor părți. Prin RLU sunt prevăzute mecanismele concrete de compensare.

Unul din principalele obiective ale PUG este organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații. Totodată arătăm ca tocmai potrivit prevederilor legale în PUG trebuie să fie prevăzute ca atare servitutele legale propuse, ca etapa premergătoare oricărui act ulterior, expropriere, aprobare investiție, etc.

De asemenea, a susținea că se impune luarea în considerare a prevederilor OG nr. 43/1997, forma consolidată și că Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung și presupune o abordare a problemelor într-o perspectivă de timp mai largă, care depășește cei 10 ani de valabilitate a documentației

totală, în speță sunt incidente și disp. art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, iar Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul conferă autorităților administrației publice locale competențe de a adopta acte administrative cu caracter normativ

privind stabilirea regimului urbanistic al teritoriului localităților, sens în care pot stabili regimul juridic de folosire a bunurilor proprietate privată. Referitor la stabilirea reglementărilor urbanistice, autoritățile administrației publice locale au competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile în acord cu cerințele și nevoile interesului public.

În data de 22.12.2014, dată fiind obligația legală a autorității publice locale de actualizare a planului urbanistic general al municipiului, a fost aprobată noua documentație de urbanism, în concordanță cu disp. art. 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, potrivit căreia fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale. Noul PUG, a fost aprobat pe baza analizei situației existente, și a studiilor de fundamentare elaborate în scopul analizei și reglementării unor probleme sectoriale, în baza disp. art. 12 - 13, art. 46 și în limitele atribuțiilor legale ale Consiliului local, prevăzute la art. 25 alin. (1) din Legea nr. 350/2001. Potrivit art. 44 din legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Potrivit acestei prevederi legale, actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomică și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul, în raport de specificul unei documentații de urbanism de tip PUG, instrument de planificare operațională, document cu caracter director și strategic (art. 46), actualizarea acestuia periodică presupune realizarea unui proces de analiză multicriterială integrată, în echipă multidisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea municipiului, respectiv a analiză a situației existente, corelarea reglementărilor cu prevederile planurilor de amenajare a teritoriului și emiterea de propuneri de amenajare și dezvoltare care să răspundă nevoilor reale ale colectivității locale. Astfel, caracterul normativ al PUG, constând inclusiv în precizarea modalităților de utilizare a terenurilor (art. 4 din legea nr. 350/2001) depinde de rezultatul acestei analize pluridisciplinare, de contextul existent la momentul elaborării, de evoluția factorilor sociali, economici, etc. și a necesităților locale, autoritatea locală având, potrivit legii, un drept exclusiv de apreciere în stabilirea regimului urbanistic al terenurilor situate pe teritoriul municipiului, aceasta fiind o chestiune de oportunitate a adoptării actului administrativ.

Părțile a mai arătat că prin studiul de circulație întocmit anterior adoptării PUG 2014 a fost analizată situația circulației, iar prin PUG și PMUD (Planul de mobilitate urbană durabilă) au fost propuse soluții de soluționare/ameliorare a acesteia, cum ar fi: repartizarea judicioasă și echilibrată a unităților funcționale astfel încât să nu genereze trafic inutil, crearea unor artere magistrale noi care să preia o parte din trafic (centura ocolitoare sud, drum expres de-a lungul căii ferate, șosea de legătură Borhanci-centura ocolitoare Apahida-Vâlcele), construirea de poduri noi peste Someș (str. Constanța - str. Traian, str. Răsăritului-str. Oașului), extinderea rețelei de transport în comun, lărgirea unor străzi existente.

Prin instituirea servituții de utilitate publică nu este încălcat vreun drept fundamental al reclamantilor, întrucât prin PUG sunt trasate/delimitate servituțiile propuse a fi realizate. Aceasta delimitare este o etapă premergătoare oricăror investiții și se face potrivit prevederilor legale, fără a afecta în vreun fel dreptul de proprietate. Totodată, termenul de „rezervă” nu înlocuiește și priverca reclamanților de vreun element intrinsec dreptului de

proprietate, fiind vorba doar de o limitare a destinației suprafeței în speță, din punct de vedere urbanistic, ce ține de competența autorității administrative locale, în baza legii. Actualizarea Planului Urbanistic General, care implică și modificarea reglementărilor de urbanism, este o procedură prevăzută de lege pentru a răspunde necesităților de dezvoltare a localității, atât pe termen scurt, cât și pe termen lung.

Instituirea servituții de utilitate publică s-a realizat în baza studiilor de specialitate, de fundamentare a documentației PUG, în limitele atribuțiilor și competențelor exclusive stabilite prin lege în sarcina autorității publice. Instituirea de servituți prin PUG este în acord cu disp. art. 46 alin. (3) din legea nr. 350/2001 dar și cu disp. art. 46 alin. (2) lit. d).

Chiar dacă Legea nr. 350/2001 conține doar prevederi generice cu privire la servituțiile urbanistice, nu înseamnă că sunt nelegale, în anexa 2 la legea nr. 350/2001, se regăsește definiția servituții urbanistice, aceasta fiind o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea altui imobil având alt proprietar, cu consecința unei limitări administrative a dreptului de proprietate.

De asemenea, dispoziții cu incidență în materia servituțiilor de utilitate publică se regăsesc și în HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, la art. 11, art. 16, art. 25, art. 26.

Noțiunea de rezervare a terenurilor în vederea realizării de lucrări de utilitate publică apare în cuprinsul HG nr. 525/1996, la art. 16, fiind incidente și prev. art. 3 din Legea nr. 350/2001.

Astfel, rezulta că planul urbanistic general nu este susceptibil prin el însuși a prejudicia dreptul de proprietate sau alt drept real al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Administrația publică trebuie să își manifeste puterea decizională în limitele legii, potrivit art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004, principiu respectat în speță.

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

Din cuprinsul prevederilor art. 46 din legea nr. 350/2001, rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile.

PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, în versiunile elaborate în anul 2007 și 2013-2014.

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

De asemenea, un plan urbanistic nu poate fi anulat în parte. „Anularea în parte” echivalează în astfel de dispozitive nu cu suprimarea și invalidarea unei prevederi juridice (articol anume) din hotărârea de Consiliu Local atacată, ci cu reconfigurarea administrativă și urbanistică.

Încadrarea funcțională a terenurilor din noul PUG s-a făcut cu respectarea normelor legale din materia urbanismului și în considerarea interesului public, cu respectarea

competențelor și atribuțiilor exclusive stabilite de legiuitor în sarcina autorităților administrației publice locale.

Aprobarea, în cazul acesta modificarea unei documentații de urbanism de tip PUG nu se poate realiza decât cu respectarea procedurii și etapelor prevăzute de lege și corelate cu Ordinul nr. 21/N din 10 aprilie 2000 - Ghidul privind aprobarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general, inclusiv cu respectarea etapelor de informare și de consultare a publicului, finalizate cu raportul informării și consultării publicului, conform Ordinului nr. 2701/2010, cu modificările și completările aduse prin Ordinul nr. 835/2014. Aprobarea PUG nu se poate face decât ulterior obținerii tuturor acordurilor și avizelor prevăzute de lege.

Părâtul a apreciat că în condițiile legii, se poate aduce anumite limitări în exercitarea dreptului de proprietate sau a atribuțiilor aferente acestuia.

Efectele restricțiilor urbanistice nu sunt de natură a fi asimilate unei priveri de proprietate. Reclamanta nu a pierdut accesul la teren, stăpânirea acestuia sau dreptul de a-l instrăina, nefiind vorba de o expropriere formală și nici de expropriere în fapt, fiind doar un control al folosirii bunurilor, ceea ce nu contravine art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, referitor la protecția proprietății private, iar în acest sens a statuat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

Având în vedere disp. art. 36 alin. 5 lit. b din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 3, 5, 46 alin. (1), alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 350/2001 coroborat cu art. 16 din HGI nr. 525/1996, art. 64 alin. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul coroborate cu dispozițiile Ordinului 2701/2010, instituirea servituții de utilitate publică s-a făcut în mod legal iar refuzul exprimat de autoritatea publică de emitere a certificatului de urbanism nu este unul nejustificat.

Analizând cererea formulată, în baza probelor administrate, instanța reține că aceasta este întemeiată.

Astfel, se reține că urmare a hotărârilor judecătorești pronunțate în dosarele 2729/117/2016 și 1986/117/2016, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a modificat prin HCL nr. 737.18.07 2017 prevederile anterioare ale art. 25 din Regulamentul Local de Urbanism, sub aspectul servituților legale de utilitate publică.

Prin planșele aferente PUG 2014, s-a prevăzut în mod detaliat că anumite suprafețe de teren au destinația unor servituți de utilitate publică, conform viziunii proiectantului, însușită de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Vechea reglementare din RLU privea transferul obligatoriu de proprietate asupra terenului afectat de servitutea de utilitate publică în patrimoniul unității administrativ-teritoriale. Această reglementare a fost anulată ca urmare a hotărârilor din dosarele mai sus menționate. Noua reglementare prevede o procedură de dezmembrare și înscriere a terenului în CF sub regim de „rezervare a terenului pentru servitute de utilitate publică”.

În noua reglementare, conținut art. 25 din RLU este următoarea:

Emiterii autorizației de construire pentru alte lucrări decât pentru cele de utilitate publică, pentru terenurile afectate de o servitute publică, conform Planșei 3.2. Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, este interzisă.

Prin excepție de la alin. (1) pentru imobilele existente grevate de o servitute de utilitate publică până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu, panouri de afișaj, firme și reclame.

Suprafețele de teren grevate de servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele laitate și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Emiterea autorizației de construire pentru parcelele rezultate în urma terenului afectat de servitutea de utilitate publică și înscris în CF cu această destinație va fi făcută cu respectarea art. 27 din Regulamentul PUG

La cererea proprietarilor, suprafața afectată de utilitate publică va putea trece cu titlul gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale - jumătate din suprafața trecută în proprietate publică. Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință pentru care acest fapt e menționat în mod expres în RLU, aferent acestora.

Reclamanta a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scop de construire. Certificatul solicitat nu a fost emis în scop de construire ci în scop de informare, având în vedere că imobilul este grevat de o servitute de utilitate publică, sens în care nu este permisă edificarea de construcții și se solicită dezmembrarea suprafeței de teren grevate și însușirea ei în CF cu titlul de teren rezervat în vederea exproprierii.

Temeiul de drept care a stat la baza acestei conduite a autorității publice locale a fost art. 25 din RLU.

Reclamanta critică conduita administrației și arată că aceasta este nelegală, astfel că a inițiat prezentul demers judiciar.

Precizează reclamanta că procedura de dezmembrare este abuzivă, că noțiunea de rezervare nu este una legală și nu corespunde exigențelor CEDO în materie, că textul normei locale este unul ambiguu și confuz, că autoritatea a înstituit reglementarea referitoare la servitutea de utilitate publică cu depășirea competențelor sale, că reclamanta suferă o vătămare actuală a dreptului de proprietate.

Astfel reclamanta solicită anularea art. 25 din RLU dar și obligarea autorității la emiterea certificatului de urbanism în scop de construire.

Instituțiile părâte au susținut că au rezolvat cererea reclamantei în mod legal, cu exercitarea dreptului de apreciere în limitele sale legale.

Instanța împărtășește însă punctul de vedere al reclamantei sub toate aspectele invocate, dar apreciază că problema adusă în discuție trebuie privită din două puncte de vedere: cel al servituților legale și cel al exproprierii.

Sub aspectul servituților legale, de utilitate publică, se reține că instanțele s-au mai pronunțat în legătură cu prevederile art. 25 din vechea reglementare, în cadrul dosarului nr. 1986/117/2016 și 2729/117/2016.

Deși obiectul cauzei este diferit, fiind vorba de o altă reglementare din RLU nou aprobată prin HCL nr. 737/18.07.2017, reglementările sunt asemănătoare și se subsumează aceleiași chestiuni juridice a instituirii unor servituți legale de utilitate publică aferente drumurilor, căilor de acces. Dacă în vechea reglementare se instituiau servituți și terenul aferent servituților se trecea în mod obligatoriu în patrimoniul UAT, în prezent același teren se dezmembrază și se reinscrie în CF sub număr cadastral distinct și cu destinația de teren rezervat servituții de utilitate publică, care, după caz, poate fi donat UAT sau poate rămâne în patrimoniul proprietarului. Acest teren nu poate fi folosit de către proprietar decât pentru lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.

Reține instanța, în primul rând, că problema servituții a rămas și în prezentul dosar, deși s-au modificat termenii de reglementare a acesteia.

Dacă prin reglementarea veche s-a instituit servitutea potrivit planșelor aferente căilor de comunicații, noi și vechi, stabilite prin PUG, în noua reglementare s-a reținut că terenurile aferente căilor de acces sunt afectate de o servitute publică.

Accastă servitute, apreciază instanța, nu poate fi interpretată decât în sensul că servitutea în vigoare prevăzută este cea cu același conținut ca și cea reglementată în OG 43/1997.

Și aceasta decarece prin Sentința civilă nr. 4034/2016 a Tribunalului Cluj, rămasă definitivă prin respingerea recursului și înscrisă în puterea lucrului judecat, s-a stabilit că o

servitute legală nu poate fi instituită prin act administrativ normativ ci doar prin lege. S-a reținut în sentința menționată că instituirea servituzilor de utilitate publică prin act administrativ normativ contravine Constituției, OG 43/1997, ale art. 556, 602 și 755 din noul Cod civil, deoarece servitutea se poate constitui doar prin act juridic : convenție sau testament (în lumina noului Cod civil) iar limitările dreptului de proprietate se pot institui doar prin lege, ceea ce nu era cazul în speță o hotărâre a consiliului local neechivalând cu legea.

S-a reținut că prin acte administrative ale autorităților locale, se poate doar delimita servitutea existentă prevăzută în norme juridice cu forță superioară, respectiv zonele de siguranță și de protecție iar servitutea rămâne cea cu conținutul prevăzut de OG 43/1997.

Conținutul obligațiilor proprietarilor de terenuri adiacente drumurilor au fost expres determinate potrivit textelor legale menționate, respectiv să asigure scurgerea apelor în mod corespunzător, să nu execute construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum, să nu execute lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau să modifice regimul apelor subterane sau de suprafață.

Reglementarea din actualul art.25 este diferită însă, respectiv se prevede că pe terenul afectat de servitute se pot executa doar lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, filme și reclame, ceea ce contravine conținutului servituzii prevăzute în OG 43/1997. Apoi, se mai reține că ordonanța nu limitează coeficienții urbanistici pe parcela de teren ce este grevată de servitutea de utilitate publică, cum o face art.25 alin. ultim.

Conținutul servituzii reglementate de OG 43/1997 nu presupune vreo dezmembrare sau vreo altă condiționare, respectiv aceea de a rezerva terenul pentru servitutea de utilitate publică.

Prin urmare, apreciază instanța că sub aspectul reglementării conținutului servituzii, prin HCL, atacată s-au încălcat norme juridice de ierarhie superioară prin reglementarea în plus a unor condiționări ce afectează dreptul de proprietate dar și hotărâri judecătorești anterioare intrate în puterea de lucru judecat. Sub aspectul art.2 alin. 1 lit. n din Legea 554/2004, conduita autorității echivalează cu excesul de putere, respectiv, dreptul de apreciere a fost exercitat prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege și prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Apreciază instanța că obligația de dezmembrare și lipsa posibilității de valorificare a parcelei sub aspectul indicilor urbanistici aduce o atingere directă dreptului de proprietate al reclamantei.

Sub aspectul exproprierii, respectiv al unei exproprieri viitoare, reține instanța că autoritățile administrației publice locale au susținut că, având în vedere evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici și culturali, va fi în viitor nevoie de lărgirea căilor de acces.

Au susținut autoritățile că demersul de rezervare a terenului reprezintă o fază premergătoare exproprierii prevăzute de Legea 33/1994.

Instanța nu contestă urmărirea acestui deziderat al autorității locale, de lărgire a căilor de acces. Acest demers nu poate fi însă unul împovășător pentru proprietarii terenurilor adiacente căilor de acces, trebuind să fie păstrat un just echilibru între interesul public și interesul particularilor.

Pe de-o parte, se reține că efectuarea lucrărilor de lărgire a B-dului Muncii este incertă sau cel puțin nu este de o perspectivă apropiată, având în vedere că zona este construită și integrată din punct de vedere urbanistic. Construcțiile existente respectă aliniamentele prevăzute în normele urbanistice din momentul autorizării acestora. În aceste condiții, interdicția de construire impusă reclamantei, ca urmare a rezervării terenului, este excesivă. Reclamantul dorește extinderea și modificarea unei construcții vechi însă datorită instituirii servituzii și a rezervării terenului, pretinse a fi faze anterioare ale unei exproprierii, parcela sa a devenit neconstruibilă. Caracterul excesiv al interdicției este dovedit și de împrejurarea că

plângerea prealabilă a reclamantei a fost admisă și că proiectantul a propus restrângerea aliniamentului, însă consecințele admiterii plângerii prealabile nu se pot materializa decât într-un viitor PUG, conform autorităților.

Pe de altă parte, până la expropriere, în sensul Legii 33/1994 mai sunt mulți pași administrativi de urmat, inclusiv declararea utilității publice. Autoritățile părâte nu au susținut că se declară gata de a demara formalitățile de expropriere a terenului ațezent servituții de utilitate publică și de plată a despăguburilor corespunzătoare. Prin urmare, interdicția de a construi are o întindere nedefinită în timp, în condițiile în care și exproprierea este incertă.

Reține instanța că reclamanta este împiedecată să își exercite atribuțiile dreptului de proprietate, atât asupra parcelei de bază cât și asupra terenului destinat lărgirii drumului, prin invocarea de către autoritățile locale a unor interese publice, aparent superioare celor private.

Accastă situație, instanța o interpretează ca fiind o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantei, care nu respectă condițiile art. 1 din CEDO pentru a fi privită ca fiind admisibilă sub aspectul proporționalității.

În cauza *Bugary v. Poloma*, Curtea a considerat că atunci când un bun este afectat unei utilități publice, prin natura sa, statul are obligația de a expropria bunul, prin oferirea unei compensații financiare proprietarului bunului. Chiar dacă interesul colectivității este stringent mai puternic decât cel al unui individ, în final colectivitatea este formată din oameni care nu au obligația de a suporta o pierdere care să le prejudicieze patrimoniul.

În cauza *Mellacher contra Austria* Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general, dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperatiile de protecție a interesului individual, iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate.

Atitudinea autorităților încalcă în cauză cele două laturi ale obligațiilor impuse de art. 1 al Protocolului CEDO, respectiv obligațiile pozitive și obligațiile negative.

Statul trebuie să ia măsurile necesare protecției proprietății private, dar să se și abțină de la acte care aduc atingere acesteia.

Instanța apreciază că în cauză au fost încălcate atât obligațiile pozitive cât și negative, fiind reglementat un mecanism care duce la imposibilitatea de exploatare a proprietății reclamantei, prin îngrădirea dreptului de dispoziție materială a terenului survenită ca urmare a interdicției de construire, care la rândul ei rezultă din rezervarea terenului în vederea efectuării unor lucrări de interes public cu caracter incert.

În consecință, apreciază instanța că și reglementarea rezervării terenului, în așteptarea unei expropriări pentru utilitate publică cu caracter incert, a fost adoptată cu exces de putere, prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor, în sensul art. art. 2 alin. 1 lit. n din Legea 554/2004.

Raportat la aspectele menționate, în baza art. 18, 10, 18 din Legea 554/2004, instanța va admite cererea formulată cu privire la anularea actului administrativ normativ și va anula art. 25 din RLU astfel cum a fost acesta înscutuit prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL 737/2017.

Cu privire la capatul de cerere referitor la eliberarea certificatului de urbanism în scopul construirii, instanța reține că acesta nu a fost eliberat astfel cum s-a solicitat datorită art. 25 din RLU.

Caum prevederile art. 25 din RLU au fost anulate, rezultă că nu mai există un impediment în eliberarea certificatului de urbanism solicitat în vederea construirii, ca urmare, în baza art. 18, 10, 18 din Legea 554/2004, instanța va admite și acest capat de cerere și va obliga autoritatea competentă să emita în favoarea reclamantei certificatul solicitat.

În baza art. 453 NCP, instanța va obliga autoritățile părâte, în solidar, la plata în favoarea reclamantei a cheltuielilor de judecată 150 lei, taxă de timbru.

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

Admite acțiunea în parte formulată de reclamant(ă) _____ cu domiciliul procesual
ales în _____ în contradictoriu cu pârâții
PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA _____ cu sediul în Cluj-Napoca, _____,
jud. Cluj și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, _____ cu sediul în Cluj-
Napoca, _____ Cluj.

Anulează art. 25 din Regulamentul local de urbanism astfel cum a fost acesta instituit
prin HCL nr.493/2014 și 737/2017

Anulează Certificatul de urbanism nr. 3483/2018.

Obligă pârâto(ri) PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA să emită în favoarea
reclamantei un nou certificat de urbanism cu ignorarea prev. art. 25 anulate.

Cu cheltuieli de judecată în solidar, în sarcina pârâților de 150 lei.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Recursul se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată în ședința publică din data de 20.02.2019.

Președinte,

Grefier,

Red.MT:MT
5 ex. 27.06.2019