

**Primăria municipiului Cluj-Napoca**

DIRECȚIA URBANISM

Nr. 52602 din 15.04.2015

27/15.05.2015

**INFORMARE**

Către,  
**Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca**

Prin Plângerea prealabilă formulată de Gorgan Ioan și Gorgan Daniela Georgeta, înregistrată sub nr. 52602/2015 se solicită, în principal, revocarea parțială a Hotărârii nr. 493/2014 privind aprobarea documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului. Se solicită renunțarea la încadrarea UVa și revenirea la încadrarea UTR CB5 sau stabilirea unei încadrări care să permită construirea de locuințe. În subsidiar, este de acord cu acordarea de despăgubiri corespunzătoare valorii de piață a terenurilor.

Terenul inscris în CF nr. 270382 și 270381 este situat în zona Pepiniera Becaș – prelungire str. Lucia Sturdza Bulandra.

Referitor la plângerile prealabile formilate, privind terenurile aflate în această situație, proiectantul ne-a comunicat următorul punct de vedere:

Conf. PUG 1999, terenurile în cauză făceau parte din **UTR CB5 - "centru de conferințe și expoziții internaționale"**.

Schimbarea destinației unui teren printr-un PUZ este dreptul suveran al administrației publice locale, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și principiile dezvoltării durabile. Această decizie nu poate fi impusă din exterior.

În prezent terenurile nu au o categorie de folosință urbană (Cc de exemplu)

Conform Legii 135/2014 art II, numai terenurile din categoria de folosință mai sus menționată nu pot fi declarate ca spații verzi.

Conf. OUG 114/2007 Art. II. - (1) *Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m<sup>2</sup>/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 m<sup>2</sup>/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.*

Prin PUG 2014 s-a relocat teritoriul destinat construirii centrului expozițional (un obiectiv de importanță municipală și regională) pentru a se putea dezvolta pe acest teritoriu o amplă zonă verde - Parcul Est (proiect al orașului cu o vechime de aproximativ 40 de ani). Acest obiectiv e de importanță publică majoră, cerut insistent și în numeroasele dezbateri publice organizate pe parcursul elaborării PUG, el urmând a întregi rețeaua sever deficitară a spațiilor verzi din municipiu.

O altă încadrare, precum, de exemplu, locuirea, apare ca neavenită în această zonă, într-o concepție de dezvoltare durabilă a municipiului.

Faptul că terenurile menționate se află în proprietate privată implică obligația de a găsi, de comun acord cu proprietarii, mijloace de compensare a intereselor acestora, ca:

- reglementarea terenurilor respective (sau a unor suprafete echivalente), prin PUZ de Urbanizare a Terenurilor pentru destinații de interes lucrativ compatibile cu caracterul zonei (bază sportivă, servicii de agrement, alimentație publică etc)
- schimburile de teren
- achiziționarea terenurilor de către autoritatea publică

Direcția Urbanism comunică:

În data de 23 februarie 2015 a avut loc la inițiativa noastră, la sediul primăriei, o întâlnire cu solicanții/reclamanții ce dețin terenuri în zona str. Soporului – Pepiniera Becăș – prelungirea str. Lucia Sturza Bulandra, la care au participat, din partea primăriei: Arh. Șef Ligia Subțirică, Secretarul municipiului, Jr. Aurora Roșca, Jr. Alina Rus – Șef Serviciu Juridic-contencios și Consilier Ion Buligă, din partea proiectantului Șef proiect, Arh. Adrian Borda și Arh. Tudor Pănescu iar din partea proprietarilor de terenuri: Cozea Narcisa, Sima Aurelia, Bordea Mihaela, Zeciu Roxana, Dolha Florin, Sima Minodora, Sima Horațiu, Sima Florica, Butnar Paul, Jakab Sandor și Bordea Radu Costin. Au mai participat avocații: Podar Iulia, Ciocian Ioana și Stanca Ioana Alina precum și arh. Bakos Ferenc. În urma acestei întâlniri a fost stabilit ca analizarea posibilității de modificare a UTR să fie analizată în ședința CTATU din ziua următoare, 24.02.2015. Dacă comisia va considera neoportună modificarea încadrării funcționale vor fi analizate alte posibilități.

În ședința CTATU din 24.02.2015, desfășurată cu participarea proprietarilor de terenuri, a avocaților, reprezentanții ai ONG-urilor și a altor persoane interesate s-a propus:

- Menținerea încadrării funcționale propuse prin PUG.
- Soluția pentru rezolvarea conflictului, agreată de administrația publică, reprezentată de d-nul Primar, este achiziționarea terenul de către autoritatea publică.
- Reducerea suprafeței de spații verzi pe o suprafață semnificativă ar produce anularea avizului de mediu și, implicit, a Hotărârii nr. 493/2014 prin care a fost aprobată documentația PUG.

Terenul deținut de Gorgan Ioan și Gorgan Daniela Georgeta, în suprafață de 700 mp. (dar și terenul cu destinația de drum, în suprafață de 3265 mp., deținut în coproprietate) are înscrisă în CF categoria de folosință „arabil”. Prin PUG valabil din 1990 până în decembrie 1999, terenul a fost încadrat în zona spațiilor verzi de agrement. Apoi, prin PUG 1999, când era în proprietatea statului român, i-a fost stabilită încadrarea în **UTR CB5 - "centru de conferințe și expoziții internaționale"** astfel că la data achiziționării (2010) terenul a avut această încadrare. Prin noul PUG terenul este încadrat în UTR UVa = zonă de urbanizare – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Pot fi amplasate construcții pentru activități culturale și alimentație publică, alte tipuri de construcții, mobilier urban și amenajări pentru odihnă, sport sau petrecerea timpului în aer liber. Considerăm necesară dezvoltarea pe acest teritoriu a zonei verzi – Parcul Est, obiectiv de importanță publică majoră, cum corect apreciază proiectantul, proiect posibil a fi realizat prin achiziționarea terenurilor de către autoritatea publică. Reclamanții sunt de acord cu soluția achiziționării terenului pentru amenajarea unui parc, cu acordarea de despăgubiri corespunzătoare valorii de piață a terenurilor.

Ulterior, prin Adresa nr. 85525 din 03.03.2015, întocmită împreună cu vecinii: Jakab Gyorgy Sandor, Zeciu Roxana, Cozea Ovidiu ș.a., se comunică faptul că solicită ca stabilirea valorii reale a prețului de achiziție să fie făcută de o comisie de negocieri pentru ca ulterior să se decidă dacă optează pentru revenire la încadrarea la UTR CB5 sau acceptă despăgubirea. Achiziționarea terenului pentru realizarea parcului va putea fi făcută doar conform prevederilor legale în vigoare.

**Concluzie:** Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile referitor la modificarea încadrării funcționale ca nefondată și menținerea încadrării stabilite prin PUG – UTR Uva.

Arhitect Șef,  
**Arh. Ligia Subțirică**

Director executiv,  
**Ing. Corina Ciuban**

305 (propriu) + 4,7 m<sup>2</sup> (partea de la mijloc)

10.02.2015

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
10 FEB. 2015
52602
Nr. ....

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA  
BAROUL CLUJ - CABINET AVOCAT IULIA PODAR  
CLUJ-NAPOCA - 400.002, str. PETRU MAIOR NR. 7, et. II, ap. 4, jud. CLUJ;  
tel. fax. 0264-433.105; tel. mobil 0744/618736; email iuliapodar@yahoo.com

3

CĂTRE

**CONSIGLIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA DE URBANISM**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

Subsemnatii **GORGAN IOAN** cetățean român, domiciliat în [REDACTAT] având CNP [REDACTAT] și soția **GORGAN DANIELA GEORGETA** cetățean român, domiciliată în [REDACTAT] având CNP [REDACTAT] ambii cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor la CABINET AVOCAT „PODAR IULIA”, din Cluj-Napoca, str. Petru Maior nr. 7, ap. 4, jud. Cluj, cod poștal 400002, prin avocat, formulăr, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, prezenta

**PLÂNGERE**

împotriva HOTĂRÂRII CONSIGLIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA nr. 493 din data de 22 decembrie 2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul Local de Urbanism.

Pe această cale, vă solicităm, în mod respectuos:

În principal, a proceda la revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului proprietatea subsemnatilor, înscris în C.F. nr. 270382 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 270382, în suprafață de 700 mp, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Colonia Becaș, str. Lucia Sturza Bulandra f.n., precum și a terenului în cotă de 1/20 -a parte, din suprafață totală de 3265 mp (drum de acces), înscris în C.F. nr. 270381 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 270381, situat în Cluj-Napoca, Colonia Becaș, str. Lucia Sturza Bulandra f.n., urmată de schimbarea încadrării funcționale a acestui teren din UTR – UVa „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”, în încadrarea funcțională avută anterior adoptării HCL nr. 493/22.12.2014 și anume UTR – CB 5 sau într-o încadrare funcțională care să permită construirea de locuințe (L 4 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2).

În subsidiar, în măsura în care municipalitatea va dori să procedeze la edificarea unui parc (Parc Est) și implicit să păstreze această nouă încadrare funcțională UTR - UVa „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”, caz în care se impune trecerea terenului din proprietatea privată a subsemnaților, în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca, solicităm acordarea de despăgubiri corespunzătoare valorii de piață a terenurilor proprietatea subsemnaților.

## **I. CHESTIUNE PREALABILĂ:**

Înainte de orice prezentare și analiză precizăm faptul că, în cadrul ședinței **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, din data de 29 ianuarie 2015, au fost admise plângerile prealabile prin care s-a solicitat schimbarea noului **UTR - UVA**, în vechiul **UTR - CB 5**, cu privire la trei terenuri proprietatea numișilor JAKAB GYORGY SANDOR, JAKAB ATTILA LEVENTE, JAKAB HAJNALKA GIZELA, BRUMAR PAUL OVIDIU, ZECIU ROXANA LIVIA și BORDEA MIHAELA.

Subliniem faptul că, cele trei plângeri prealabile admise au vizat terenuri care au același regim juridic cu cele ale subsemnaților: proprietate privată, destinație conform cărții funciare „arabil”, încadrare actuală în UTR - Uva, încadrare anterioară UTR - CB 5, sunt situate în același amplasament, în Colonia Becaș, str. Lucia Sturza Bulandra, fiind terenuri vecinătate cu terenurile subsemnaților.

Drept urmare, având în vedere identitatea între prezenta plângere prealabilă și plângerile deja admise, orice altă soluție (de respingere/admitere în parte) ce se va adopta în cazul prezentei plângerri va fi profund discriminatorie și nelegală, urmând a fi atacată pe cale judiciară.

## **II. PREZENTARE GENERALĂ**

Terenurile pentru care solicităm schimbarea încadrării funcționale – teren în suprafață de 700 mp și cota de teren de 1/20 –a parte din suprafață de 3265 mp (drum de acces) - sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în continuarea cartierul Gheorgheni, în Colonia Becaș, pe str. Lucia Sturza Bulandra f.n., în zona fostei pepiniere RADP.

Cele două terenuri, proprietate privată a subsemnaților, se identifică din punct de vedere ai evidențelor de carte funciară, după cum urmează:

- parcela de teren cu suprafață de 700 mp este înscrisă în C.F. nr.270382 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 270382, având destinația de teren „arabil”

- cota de 1/20 – a parte din terenul în suprafață de 3265 mp este înscrisă în C.F. nr.270381 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 270381, având destinația de teren „arabil cu destinație de drum” și reprezentând drumul de acces pentru un număr de 13 parcelele de teren aliniate în partea dreaptă și stângă a acestui drum.

**Terenul cu suprafață inițială de 17.265 mp, din care fac parte și cele două terenuri ale subsemnaților, a fost redobândit, de proprietarii anteriori, SIMA MINODORA, SIMA AURELIA, BORDEA MIHAELA, (născută Sima) și ZECIU ROXANA LIVIA (născută Sima), pe cale judiciară, în baza următoarelor hotărâri judecătorești:**

- Sentința civilă nr. 1071/07.11.2003, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul civil nr. 331/2003
- Decizia civilă nr. 611/A/12.03.2004, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosarul civil nr. 794/2004
- Decizia civilă nr. 1698/16.02.2006, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, în dosarul civil nr. 26768/1/2004 (nr. dosar în format vechi 8170/2004)

Prin următoarele hotărâri judecătorești s-a dispus sistarea indiviziunii, cu privire la terenul asupra căruia s-a reconstituit dreptul de proprietate (teren din care face parte și cele două parcele ale subsemnaților):

- Sentința civilă nr. 7693/10.10.2007, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr. 15123/211/2006 (nr. dosar în format vechi 23238/2006)
- Decizia civilă nr. 98/A/21.02.2008 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 15123/211/2006

**Precizăm faptul că, restituirea în natură a terenului în discuție (cu suprafață inițială de 17.265 mp) s-a realizat, așa cum am arătat în baza hotărârilor judecătorești mai sus menționate, în temeiul Legii nr. 10/2001, instanțele de judecată constatănd faptul că terenul în discuție a fost preluat fără titlu de Statul Român, respectiv deținut fără nici un titlu de Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj.**

**Terenurile proprietatea subsemnaților sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, faptic nu mai au destinația de teren arabil (doar scriptic mai păstrează această destinație), fiind terenuri libere de culturi sau de construcții (neamenajat), apte, din punct de vedere urbanistic, pentru edificarea de construcții cu diferite funcții (locuințe și/sau spații comerciale).**

### **III. CRITICI PRIVITOARE LA ÎNCADRAREA DIN ACTUALUL PUG**

Potrivit HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA nr. 493 din data de 22 decembrie 2014 prin care a fost aprobată Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism, terenurile subsemnaților, mai sus identificate, au dobândit o nouă încadrarea funcțională UTR - UVa ceea ce reprezintă „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”.

Zona cu încadrarea funcțională UVa „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”, în care au fost încadrate și terenurile subsemnaților, are următoarele utilizări

admise, conform Secțiunii 2, „UTILIZARE FUNCȚIONALĂ”, pct. 1 „UTILIZĂRI ADMISE” din Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014:

- “(a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere”

Apoi, în secțiunea 1 „CARACTERUL ZONEI”, cap. A „CONDIȚIONĂRI PRIMARE” se prevede:

**“Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.”**

Drept urmare, prin schimbarea încadrării funcționale din UTR – CB 5, care permitea edificarea de construcții, chiar schimbarea de destinație și a regimului de construire prin obținerea unui PUZ, în UTR – UVa terenurile proprietatea privată a subsemnaților au devenit terenuri neconstruibile.

Pentru o corectă creionare a situației sau mai exact pentru a înțelege de ce terenurile proprietatea privată a subsemnaților, alături de multe alte terenuri proprietate privată din zona „Pepinierei RADP”, din colonia Becaș, au primit această nouă încadrare funcțională UTR - UVa - „spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”, trebuie să precizăm faptul că, potrivit declarațiilor publice realizate de primarul municipiului Cluj-Napoca, municipiul Cluj-Napoca, dorește să edifice în zona „Pepinierei RADP”, din colonia Becaș, pe o suprafață de 20 ha, un parc public, „PARCUL DE EST”.

În acest sens, redăm un extras din publicația „Ziarul de Cluj” din data de 04.12.2014, unde se arată: **“Este vorba despre Parcul Hoia, care va cuprinde și Muzeul Etnografic, de 50 de hectare, cel mai mare parc. Al doilea este parcul Mănăștur Sud, pe Pârâul Tiganilor, și vorbim despre o pădure parc de 20 de hectare, și în final, al treilea obiectiv este Parcul de Est, care va fi amenajat în zona lacurilor din Gheorgheni și va cuprinde pepiniera Becaș și zona lacurilor, având o suprafață de 20 de hectare, a declarat primarul Emil Boc.”**

Facem însă precizarea faptului că suprafața de 20 de ha, luată în calcul de municipalitatea clujeană pentru edificarea acestui parc public, „PARC DE EST” cuprinde, în cea mai mare măsură terenuri proprietate privată, așa cum este de altfel și terenul subsemnaților.

Or, în măsura în care municipalitatea dorește edificare „PARCULUI DE EST” cu acces public nelimitat se impune ca întreaga suprafață de teren afectată de acest proiect să reprezinte proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca, sens în care, fie municipalitatea reduce suprafața parcului și renunță la terenurile proprietate privată a unor persoane fizice (sau juridice), astfel limitându-se doar la

**terenurile deținute în proprietate de municipalitate, fie procedeză, legal, la exproprierea terenurilor proprietate privată și la acordarea de juste și prealabile despăgubiri, în vederea atingerii suprafeței de 20 ha.**

**În caz contrar, prin noua destinație urmărită de municipalitate, de PARC, și în mod direct prin încadrarea funcțională nouă impusă terenurilor subsemnaților, ni se aduce o gravă atingere a dreptului de proprietate privată, fapt nelegal și inadmisibil într-o societate în care dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege.**

**ART. 44 din Constituția României prevede (extras):**

**„(1) Dreptul de proprietate, precum și creațele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.**

**(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.**

**(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire....**

În concret, prin această nouă încadrare funcțională UTR – UVa a terenurilor proprietatea subsemnaților, coroborată cu intenția municipalității de construire a „PARCULUI DE EST”, dreptul nostru de proprietate este anihilat, fiind afectate, până la eliminare, toate cele trei atribute:

- **atributul de dispoziție materială și juridică (jus abutendi, abusus)** este anihilat, având în vedere că subsemnații nu putem dispune material de terenurile proprietate subsemnaților, nu putem să executăm nici un fel de lucrări de amenajare pe aceste terenuri, nu putem să valorificăm material în nici un fel aceste terenuri, iar dispoziția juridică este redusă la zero în contextul acestei încadrări funcționale și a viitorului parc preconizat de municipalitate;
- **atributul de posesie (jus posidendi)** este anihilat prin prisma faptului că subsemnații putem doar teoretic să posedăm, să stăpânim terenul în discuție, deoarece practic nu putem să exercităm nici un act de posesie reală asupra acestuia
- **atributul de folosintă (jus utendi și jus fruendi)** este anihilat prin prisma imposibilității de a exploata în vreun fel terenul proprietatea noastră, de a-l folosi potrivit naturii și destinației sale, de a-i culege fructele conform dispozițiilor art. 548 Cod civil.

Astfel, deși dreptul nostru de proprietate este golit de atributele sale, fiind practic anihilat, în sarcina subsemnaților rămân doar obligații:

- de plată a impozitului pentru două terenuri care potrivit noii încadrări funcționale vor fi folosite de public cu acces nelimitat

și

- obligația de a restituiri creditul contractat pentru cumpărarea acestui teren, în sumă de 31.700 euro, pentru următorii 12 ani (creditul fiind contractat în anul 2011, pe o durată de 15 ani).

**Astfel, această încadrare funcțională atribuită terenurilor proprietatea privată a subsemnaților, UTR - UVa „zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat” impune, în sarcina subsemnaților, obligația de a accepta accesul nelimitat al publicului pe terenurile proprietate privată, practic imprimă dreptului nostru de proprietate un caracter public, în detrimentul caracterului privat al acestuia.**

În acest fel, prin noua încadrare funcțională au fost încălcate următoarele dispoziții din Codul civil:

**Art. 555 din Codul civil:**

„Conținutul dreptului de proprietate privată

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilită de lege.

(2) În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrămintă, după caz.”

**Art. 556 din Cod civil:**

„Limitele exercitării dreptului de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilită prin lege.

(2) Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

(3) Exercitarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voință proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege.”

**Art. 554 din Cod civil:**

„Proprietatea publică

(1) Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declaratia legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea.

(2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă.”

**În mod paradoxal, este evident faptul că terenurile subsemnaților, potrivit noii încadrări funcționale, „zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat” și viitoarei destinații de „PARC DE EST” vor fi folosite de către publicul larg, în mod nelimitat, însă nu vor reprezenta o proprietate publică a municipiului**

**Cluj-Napoca dobândită legal, ci vor reprezenta proprietatea privată a subsemnaților.**

**Prin această nouă încadrare funcțională se imprimă terenurilor proprietate subsemnaților o destinație publică, o folosință și exploatare publică, deși vorbim despre terenuri proprietate privată, fapt ce reprezintă o gravă încălcare a dreptului nostru de proprietate.**

Neconcordanța între caracterul privat al dreptului nostru de proprietate asupra terenurilor în discuție și destinația publică atribuită acestuia rezultă din documentațiile noului PUG, după cum urmează:

- pe planșa PUG „**PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**” așa cum apare aceasta pe site-ul oficial al Primăriei Cluj-Napoca, terenurile subsemnaților apar fiind terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- apoi, potrivit noului PUG, în careul 24, unde sunt amplasate terenurile subsemnaților, deși vorbim despre o proprietate privată, acestora li s-a atribuit un încadrare funcțională publică UTR – Uva adică „spatii verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”.

**În aceeași ordine de idei, precizăm faptul că la data restituirii în natură a terenurilor, în temeiul Legii nr. 10/2001, în baza hotărârilor judecătorești enumerate anterior (în favoarea numitelor SIMA MINODORA, SIMA AURELIA, BORDEA MIHAELA născută Sima și ZECIU ROXANA LIVIA născută Sima), nu mai poate atribuită, în mod legal, o funcțiune publică a terenului, deoarece de la această dată vorbim de o proprietate privată, căreia nu-i poate fi impusă sarcina de a permite, în mod nelimitat, accesul publicului.**

**Trebuie să observăm faptul că la data restituirii în natură a acestor terenuri – 2003 – actualul PUG și actualul Regulament Local de Urbanism nu erau în vigoare, fiind adoptat prin HCL nr. 493/22.12.2014, deci putem constata faptul că, în mod abuziv, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat un – PUG și Regulament Local de Urbanism ce încalcă, în mod flagrant, dreptul de proprietate privată, impunând terenului o funcțiune publică.**

**În această ordine de idei subliniem faptul că nu poate fi impusă subsemnaților ca proprietari ai unui teren privat, obligația de a construi un parc sau o grădină publică sau obligația a accepta transformarea terenurile proprietate privată în parc public.**

**Drept urmare, stabilirea, după restituirea în natură a terenului proprietate privată, a încadrării funcționale UVa „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu**

**acces public nelimitat** reprezintă un act abuziv, ce încalcă dreptul de proprietate privată, drept ce este garantat de dispozițiile art. 44 alin. 2 din Constituția României și de art. 1 din Protocolul la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

**Ca ultimă idee precizăm faptul că această încadrare funcțională a terenului mai sus identificat s-a stabilit numai în scopul de a „*procura*” formal, pe hârtie, fictiv și fără susținere juridică suprafețe de teren cu destinația de spațiu verde, în vederea „*respectării pe hârtie*”, fără corespondent în realitate a dispozițiilor art. II alin. 1 din O.U.G nr. 114/2007.**

**“ART. II**

**(1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.”**

Apreciem că, în prezență speță nu sunt incidente dispozițiile art. 71 din O.U.G nr. 195/2005 așa cum au fost modificate prin O.U.G nr. 114/2007, deoarece aceste dispoziții legale care interzic schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, au intrat în vigoare după 4 ani de la data restituirii în natură a terenului, neputând fi aplicate retroactiv.

Subliniem faptul că, acest tip de încălcare a dreptului de proprietate privată, prin atribuirea unei încadrări funcționale publice a fost sancționată de către instanțele de judecată, sens în care depunem alăturat practică judiciară:

- **Sentința civilă nr. 3370/20.11.2009 pronunțată în dosarul nr. 2790/117/2009**
- **Decizia civilă nr. 3053/25.11.2010 pronunțată în dosarul nr. 2790/117/2009**

**IV. CU PRIVIRE LA SCHIMBAREA ÎNCADRĂRII FUNCȚIONALE DIN UTR – UVA  
ÎN ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ ANTERIORĂ UTR – CB 5 SAU ÎNTR-O ÎNCADRARE  
FUNCȚIONALĂ CE PERMITE CONSTRUIREA DE LOCUINȚE (L 4 – LOCUINȚE  
INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLTIME P+2)**

Actuala încadrare funcțională a terenurilor proprietatea subsemnaților UTR – Uva, care așa cum am arătat anterior impune în sarcina subsemnaților obligația de a permite accesul nelimitat al publicului pe terenurile proprietate privată, este, pe de o parte nelegală, iar pe de altă parte profund nerealistă.

**În concret, arătăm că la data de 22 decembrie 2014, când a fost adoptată HCL nr. nr. 493, prin care terenurilor proprietatea privată a subsemnaților a fost impusă o funcțiune publică, nu exista, după cum nu există nici în prezent (după**

cunoștințele noastre) un proiect aprobat de PARC, cu suprafață de 20 ha, în zona Coloniei Becaș.

Cu alte cuvinte, anterior aprobării unui astfel de proiect al „PARCULUI DE EST”, cu o suprafață de 20 ha, fără nicio bază legală, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a procedat la schimbarea încadrării funcționale din UTR – CB 5, care permitea realizarea de construcții, în UTR – Uva „zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat”, încadrare funcțională care nu ne permite exercitare atributelor dreptului de proprietate.

De altfel, având în vedere faptul că majoritatea terenurilor din suprafață de 20 ha propusă pentru noui „PARC DE EST” reprezintă proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, și având în vedere că nu s-a inițiat vreo procedură de exproprieare din partea municipalității, orice proiect de parc de 20 ha apare ca fiind sortit eșecului.

Cu toate acestea, în lipsa unui proiect de parc aprobat, cu încălcarea dreptului nostru de proprietate privată, s-a procedat la schimbarea încadrării funcționale, având la bază doar o „idee”, un pretins viitor proiect de parc, cu o suprafață de 20 ha, proiect incert și improbabil din punct de vedere al realizării.

În mod legal, în măsura în care municipalitatea ar fi dorit ca suprafața celor două terenuri deținute în proprietate de subsemnații să fie inclusă în viitorul parc public de 20 ha, ar fi trebuit să procedeze, în prealabil, la exproprierea subsemnaților, pentru utilitate publică, nicidcum să impună, unor terenuri private, o încadrare funcțională publică (UTR – Uva).

Subliniem și faptul, că în vechea încadrare funcțională UTR - CB 5 era permisă edificarea de construcții, fiind permisă, de asemenea, schimbarea destinației și modificarea regimului de construire prin PUZ, în vederea edificării de locuințe.

**Precizăm că subsemnații am început, în baza vechii încadrări funcționale UTR – CB 5, procedura de obținere a unui PUZ, sens în care vă depunem alăturat CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 2965/01.08.2014 și facem trimitere la DOCUMENTAȚIA PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmire PUZ în vederea parcelării și construirii de locuințe pe imobilele din str. Lucia Sturza Bulandra înregistrată sub nr. 397050 din 04.11.2014 și la răspunsul emis în urma „analizei” documentației nr. 397050/04.11.2014.**

În concret, în CERTIFICATELE DE URBANISM din anul 2011, respectiv 2014, se precizează că este posibilă schimbarea regimului de construire, mai exact a încadrării funcționale din UTR – CB 5, în UTR - L3c, în baza unui PUZ, în vederea construirii de locuințe.

Mai mult, decât atât, prin răspunsul nr. 444952/433/944/ din data de 15 decembrie 2014 emis de CTATU ni se comunică faptul că „**Documentația înregistrată cu nr. 397050 din**

**4.11.2014** (s.n. documentație pentru eliberarea avizului de oportunitate pentru întocmire PUZ în vederea parcelării și construirii de locuințe pe imobilele din str. Lucia Sturza Bulandra) **va fi soluționată conform reglementărilor de urbanism în vigoare la data depunerii**, ca mai apoi, prin adresa nr. 397050/433/993/ din 13.01.2015, fără să se țină seama de obligația de a soluționa cererea privind avizul de oportunitate în baza reglementărilor de urbanism în vigoare la data depunerii (04.11.2014) ni se comunică faptul că:

„Analizând documentația de urbanism prezentată de dumneavoastră, înregistrată sub nr. 397050 din 04.11.2014 pentru eliberarea avizului de oportunitate pentru întocmire PUZ în vederea parcelării și construirii de locuințe pe imobilele din str. Lucia Sturza Bulandra s-a apreciat că propunerea făcută nu este oportună, întrucât Planul Urbanistic General (s.c. nou PUG), propune în zona studiată, zonă de urbanizare – scuaruri, grădini, parcuri.”

Evident, respingerea de piano a documentației de urbanism înregistrată sub nr. 397050 din 04.11.2014 pentru eliberarea avizului de oportunitate pentru întocmire PUZ în vederea parcelării și construirii de locuințe pe imobilele din str. Lucia Sturza Bulandra în temeiul noii reglementări, a nouui PUG, a nouui UTR - UVa, este profund nelegală, încălcând principiul neretroactivității legii.

Astfel, ne fundamentăm solicitarea de schimbarea a noii încadrări funcționale UTR - Uva pe următoarele aspecte:

- caracterul nelegal al acestei încadrări funcționale „publice”, ceea ce conduce la încălcarea flagrantă a dreptului nostru de proprietate privată
- asigurarea nevoilor crescânde de spații locative, ceea ce implică, într-o politică de urbanism realistă și coerentă, la încadrarea acestor terenuri într-o unitate teritorială de referință ce ar permite edificarea de locuințe (ex. UTR - L 4 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2).

Potrivit încadrării funcționale din noui PUG suntem obligați a respecta o încadrare funcțională nelegală și în același timp nerealistă, care nu are nicio legătură cu un pretins viitor „PARC DE EST”, o încadrare funcțională ce nu ține cont de realitatea de azi, ce nu ține cont de nevoia crescânde de spații locative.

Prin noui PUG, în mod injust, ne-a fost anihilat dreptul de proprietate privată asupra terenurilor proprietate privată a subsemnaților și implicit dreptul de a ne construi o locuință.

Chiar dacă vorbim de terenuri care potrivit evidențelor de carte funciară au destinația de „arabil”, destinație care azi nu mai corespunde realității, subliniem următoarele aspecte:

- terenurile învecinate cu terenul subsemnaților au avut și mai au aceeași destinație de „arabil”, făcând parte din zona cunoscută sub denumirea Colonia Becaș, însă beneficiază de UTR - Liu, fiind permisă edificarea de construcții cu destinația de locuințe și cu alte destinații,

- mai mult decât atât, cu privire la alte terenuri din imediata vecinătate a terenurilor noastre, proprietatea numișilor JAKAB GYORGY SANDOR, JAKAB ATTILA LEVENTE, JAKAB HAJNALKA GIZELA, BRUMAR PAUL OVIDIU, ZECIU ROXANA LIVIA și BORDEA MIHAELA, au fost admise plângerile prealabile, plângeri ce au vizat schimbarea noului UTR - UVA, în vechiul UTR - CB 5
- această destinație de „arabil” a terenurilor s-a păstrat din anul 1965, când în mod abuziv, fără niciun titlu a fost preluat de către statul Român și apoi de către RADP;
- terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și nici un proprietar nu se mai ocupă cu grădinăritul sau cu alte activități agricole
- construcțiile ce există edificate pe parcele ce au încadrarea funcțională UTR - Liu se găsesc amplasate în vecinătatea parcelelor de teren proprietatea subsemnaților
- prin această încadrare funcțională a terenurilor proprietatea subsemnaților constatăm că ni se aplică un regim discriminatoriu față de acele parcele de teren învecinate care beneficiază de o încadrare funcțională ce permite edificarea de construcții de locuințe și construcții cu altă destinație.

Trebuie să observăm și faptul că în cadrul noului PUG sunt prevăzute numeroase terenuri cu destinație agricolă care au fost prinse în ZONELE DE URBANIZARE atribuindu-lui-se încadrări funcționale care permit edificarea de construcții, mai exact UTR - ULiu, ULi/c, ULc sau ULid.

Cu titlu de exemplu redăm reglementarea UTR - ULiu:

*„Caracterul actual*

*Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului*

*Caracterul propus*

*Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.”*

**Având în vedere temeiurile de fapt și de drept invocate anterior și luând în considerarea, pe de o parte amplasamentul și caracteristicile terenurilor proprietatea subsemnaților, iar pe de altă parte dezvoltarea orașului și nevoia crescândă de spații locative și faptul că în jurul acestor terenuri se găsesc construcții cu destinația de locuințe, precum și spații cu alte destinații, care au fost edificate pe terenuri având UTR = Liu, se impune ca și pentru terenul subsemnaților încadrarea funcțională să permită construirea de locuințe (L 4 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2).**

**V. Critică cu privire la încălcarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de Informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**

Prin modul de adoptare a HCL nr. 493 din data de 22 decembrie 2014 prin care a fost aprobată documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul Local de Urbanism și a HCL nr. 437/03.12.2014 prin care s-a probat faza 3 – Detaliere UTR-uri și regulament local de urbanism din documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” conform Procesului verbal de avizare nr. 436310/1 din 2 decembrie 2014 întocmit de Comisia de analizare prealabilă a documentației PUG și a Procesului verbal de recepție nr. 436310/2 întocmit de Comisia de preluare a documentației PUG a fost încălcăt, în mod flagrant dreptul la informare și consultare a subsemnatilor cu privire la intenția de schimbare a încadrării funcționale a terenului proprietate privată a subsemnatilor.

În concret, la adoptarea celor două hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au fost încălcate prevederile art. 1, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 9 și art. 10 și art. 11 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În acest sens vă solicităm a avea în vedere și plângerea prealabilă formulată de subsemnatii (alături de alții proprietari învecinați) înregistrată sub nr. 444947/3/09.12.2014, precum și cererile înregistrate sub nr. 444966/1/09.12.2014 și nr. 444952/43/09.12.32014.

Pentru toate aceste motive vă solicităm a admite plângerea aşa cum a fost formulată.

În probătijune depunem copii de pe următoarele înscrisuri certificate:

- extras C.F. nr. 270382 Cluj-Napoca (carte funciară individuală)
- extras C.F. nr. 270381 Cluj-Napoca (cartea funciară aferentă terenului cu destinația de drum)
- documentație pentru emitere certificat de urbanism
- certificat de urbanism nr. 2965/01.08.2014
- Sentința civilă nr. 1071/07.11.2003, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosar nr. 331/2003
- Decizia civilă nr. 611/12.03.2004, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr. 794/2004
- Sentința civilă nr. 7693/10.10.2007, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosar nr. 15123/211/2006 (dosar vechi nr. 23238/2006)
- Decizia civilă nr. 98/A/21.02.2008, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosar nr. 15123/211/2006
- Expertiza tehnică realizată în dosar nr. 15123/211/2006
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1301/22.06.2011
- Decizii de impunere nr. 81100/14.03.2012
- Contract de credit nr. 94711/17.06.2011 perfectat de subsemnatii cu Banca Transilvania
- Răspuns nr. 444952/433/944/15.12.2014
- Răspuns nr. 397050/433/993/13.01.2015
- Plângerea prealabilă nr. 444947/3/09.12.2014
- Cerere/memoriu nr. 444966/09.12.2014
- Cerere nr. 444952/43/09.12.2014 Sentința civilă nr. 3370/20.11.2009 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 2790/117/2009

- Decizia civilă nr. 3053/25.11.2010, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr. 2790/117/2009

Anexăm împuternicire avocațială.

În drept, ne interneiem prezenta pe dispozițiile art. 7 din Legea nr. 554/2004.

**GORGAN IOAN și GORGAN DANIELA GEORGETA**

**prin av. Podar Iulia**





Nr. cerere	100967
Ziua	09
Luna	09
Anul	2010

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE



### A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 270382  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca  
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:  
Top: -

#### TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	270382	Din acte: 700; Masurata: 700	...

### B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 270382  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca  
Observatii / Referinte

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
78062 / 08.07.2010	
Act act notarial, 1044, 06.07.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 71886.23-06-2010 emis de OCPI CLUJ;	
1 Se înfînteaza carta funciară 270382 a imobilului cu numărul cadastral 270382/ Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 17189 (identificator electronic 261153) inscris în carta funciară 175244 (identificator electronic 261153);	A1
78066 / 08.07.2010	
Act act notarial, 1045, 06.07.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN	
4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1 GORGAN IOAN și soția	
2 GORGAN DANIELA GEORGETA ca bun comun	

### C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 270382  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca  
Observatii / Referinte

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Nr. cerere	78656
Ziua	12
Luna	07
Anul	2011

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

**A. Partea I. (Foale de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 270381  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**TEREN intravilan**

**Adresa: Cluj-Napoca**

Nr.	Nr. cadastral / Crt.	Suprafața (mp)	Observatii / Referinte
A1	270381	Din acte: 3265; Masurata: 3266	

**B. Partea II. (Foale de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 270381  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
78062 / 08.07.2010		
	Act act notarial, 1044, 06.07.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 71886.23-06-2010 emis de OCPI-CLUJ;	
1	Se înfăntărează carta funciară 270381 a imobilului cu numărul cadastral 270381/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 17189 (identificator electronic 261153) înscris în cartea funciară 175244 (identificator electronic 261153);	A1
	Act sentință civilă, 7693-2007, emis de Judecătoria Cluj, dosar nr. 15123.211.2006, decizie civilă 98.2.2008, dosar 15123.211.2006 - Tribunalul Cluj, documentație cadastrală	
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 4 / 20	A1 B8, B9, B11
	1 SIMA AURELIA	
4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1 B7, B10, B15, B16, B17
	1 SIMA MINODORA	
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1
	1 ZECIU ROXANA LIVIA	
6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1
	1 BORDEA MIHAELA	
78068 / 08.07.2010		
	Act act notarial, 1045, 06.07.2010, emis de BNP FURDUT HORIA AUGUSTIN	
7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1 / 20	A1

1	GORGAN IOAN și soția	
2	GORGAN DANIELA GEORGETĂ ca bun comun	
86955 / 02.08.2010	Act act notarial, 1225, 30.07.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN, act notarial nr. 2552.13-08-2010 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1
1	HANGA SIMONA-LAURA bun propriu	
86960 / 02.08.2010	Act act notarial, 1224, 30.07.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN, încheiere de rectificare nr. 2553.13-08-2010 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1
1	GRIGORIȚĂ ADRIAN bun propriu	
97128 / 31.08.2010	Act act notarial, 1566, 28.08.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN	
11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1
1	SIMĂ GRATIAN DARIUS bun propriu	
97135 / 31.08.2010	Act act notarial, 1567, 28.08.2010, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN	
12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2 / 20	A1
1	FASOLA ANGELICA-ELENA bun propriu	
1142 / 06.01.2011	Act act notarial, 8, 06.01.2011, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN	
15	Se notează interdicția de înstrânlare și grevare	A1 B16 asupra portiunii de sub B 4
1	SC BANCA TRANSILVANIA SA SUC.CLUJ	
70639 / 23.06.2011	Act act administrativ, 2446, 22.06.2011, emis de BANCA TRANSILVANIA SA	
16	se radiază notarea de sub B 15 pentru cota de 1/20 parte de sub B 4	A1
	Act act notarial, 1301, 22.05.2011, emis de BNP FURDUI HORIA-AUGUSTIN	
17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1 / 20	A1 B18
1	COZEA OVIDIU și soția	
2	COZEA NARCISA -ALINA bun comun	

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIORA NR. 270381  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

#### Observatii / Referinte

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
1142 / 06.01.2011		
	Act act notarial, 8, 06.01.2011, emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN	
1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 80.000 / EUR, plus dobânzile indexabile și alte costuri și comisioane, precum și orice alte cheltuieli decurgând din recuperarea tuturor sumelor datorate și a cheltuielilor de judecată, inclusiv cele decurgând din procedurile de executare silită	A1 asupra portiunii de sub B 4
1	SC BANCA TRANSILVANIA SA SUC.CLUJ	
70639 / 23.06.2011	Act act administrativ, 2446, 22.06.2011, emis de BANCA TRANSILVANIA SA	
2	se radiază sarcina de sub C1 pentru cota de 1/20 parte de sub B 4	A1

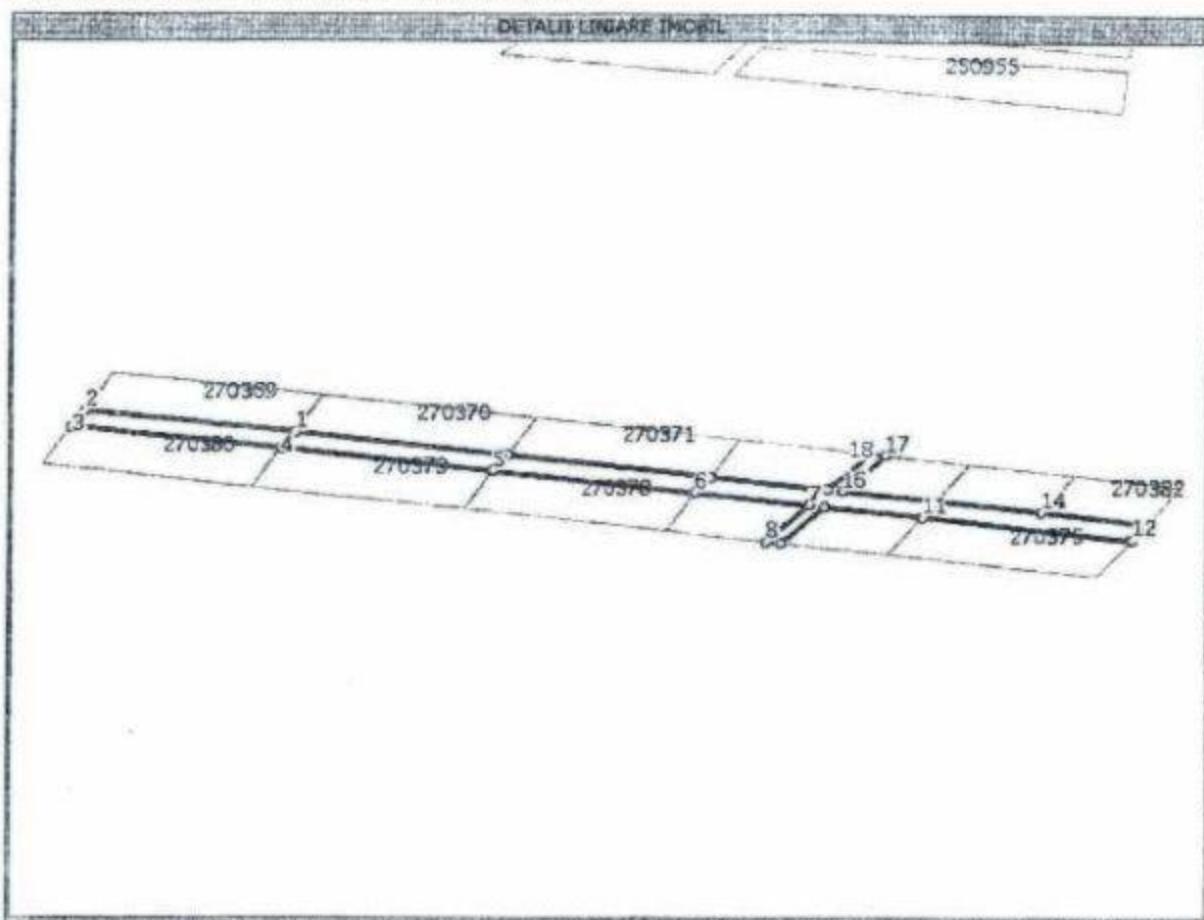
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 270381  
Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**TEREN intravilan**  
**Adresa: Cluj-Napoca**

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
270381	3266	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	3266	-	-	-	ARABIL CU DESTINATIA DRUM

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecție în plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	86
3	4	86
5	6	86
7	8	23
9	10	23
11	12	86
13	14	43
15	16	38
17	18	6
19	20	47
21	1	86

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	8
4	5	86
6	7	47
8	9	6
10	11	40
12	13	9
14	15	43
16	17	23
18	19	23
20	21	86

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

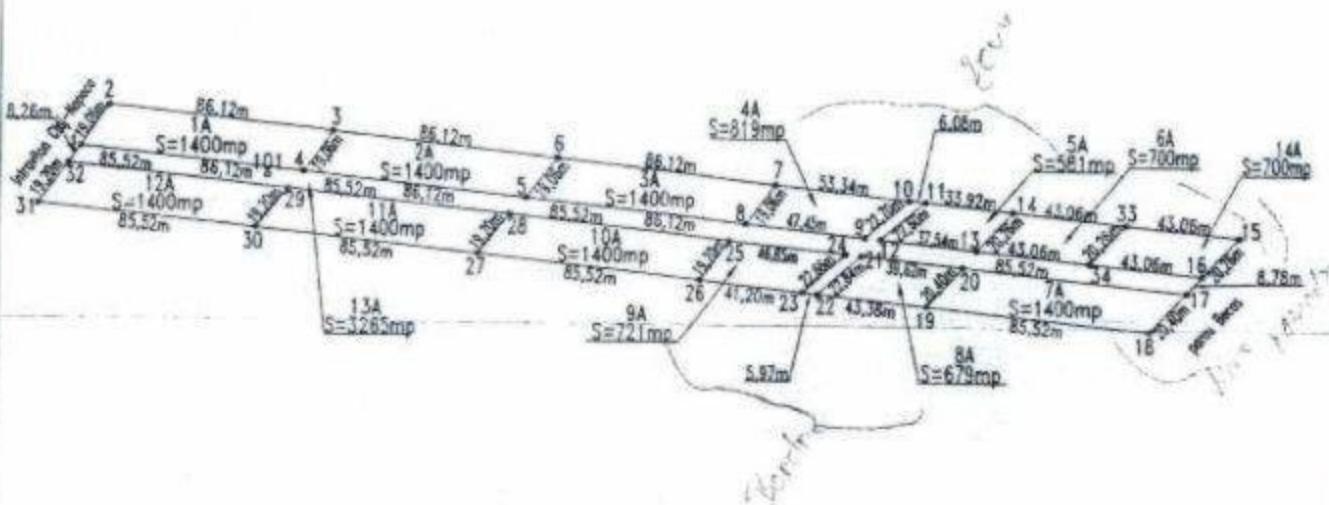
Certific că prezentul extras corespunde întrutotul cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară 251P,

**Asistent - registrator,  
CRISTINA MEDA GALGAU**

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire  
Scara 1:2000

Nr.cadastral	Cartege Funciara nr.	Suprafata masurata	Adresa imobilului:	UAT	Cluj-Napoca
261153		17265 mp	Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		



SITUATIA ACTUALA INAINTE DE DEZLIPIRE

Nr. C.F.	Nr. cadastral	Supraf. (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
261153	17189	17265	A	Pepiniera, Cluj-Napoca

SITUATIA VIITOARE DUPA DEZLIPIRE

Nr. cadastral	Supraf. (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
220367	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220320	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220377	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220372	819	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220373	581	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220375	700	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220325	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220326	679	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220327	721	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220378	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220379	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220380	1400	A	Pepiniera, Cluj-Napoca
220381	3265	A	Arabil cu destinatia drum
220382	700	A	Pepiniera, Cluj-Napoca

21886/23.06.2010

Oficiul de Cadastru si Registrul Imobiliar Cluj

DORINA GHICORONE

Imobiluri de constructii

Suprafata masurata S=17266mp

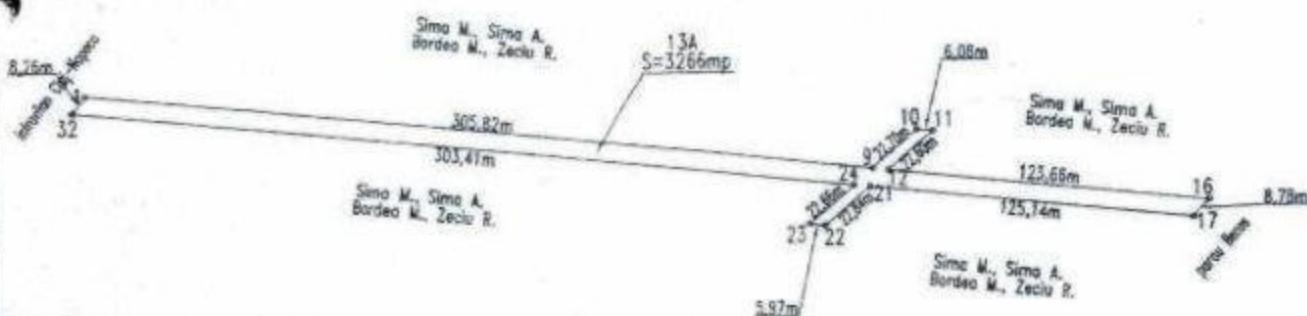
Suprafata din acte S=17265mp

Executant

Florin Moga

Data:  
22.06.2010

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Scara 1:2000



Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:	UATI Cluj-Napoca
220381	3266 mp	Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj.	
Cartea funciară nr.			
A. DATE REFERITOARE LA TEREN	Pct. N (m)	E (m)	Pct. N (m) E (m)
Nr. Categoria Suprafata Valoarea de parcela de folosinta (mp) impozitare	1 1587207.26   396240.93   17   587155.79   396668.37 9 1587175.67   396545.11   21   587168.71   396543.90		
13 A 3266	10   1587190.20   396562.55   22   587154.07   396526.36 11   1587189.57   396568.60   23   587154.69   396520.42		
TOTAL	12   1587175.02   396551.30   24   587169.36   396537.70		
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII	16   1587162.25   396674.30   32   587200.70   396235.91		
Cod Suprafata construita Valoarea de constr. la sol (mp) impozitare	Meniune: Arabil cu destinația drum		
TOTAL			
Suprafata totala masurata = 3266mp Circumferinta arc de arca = 1765mm		Sistem de proiecție: Stereografic -1970; Sistem de cote: Marea Neagră 1975	

71886/23.06.2010  
Oficiu de Cadastru și Planificare Inmobiliară Cluj  
CORNEA GHEORGHE  
Inspector de cadastru

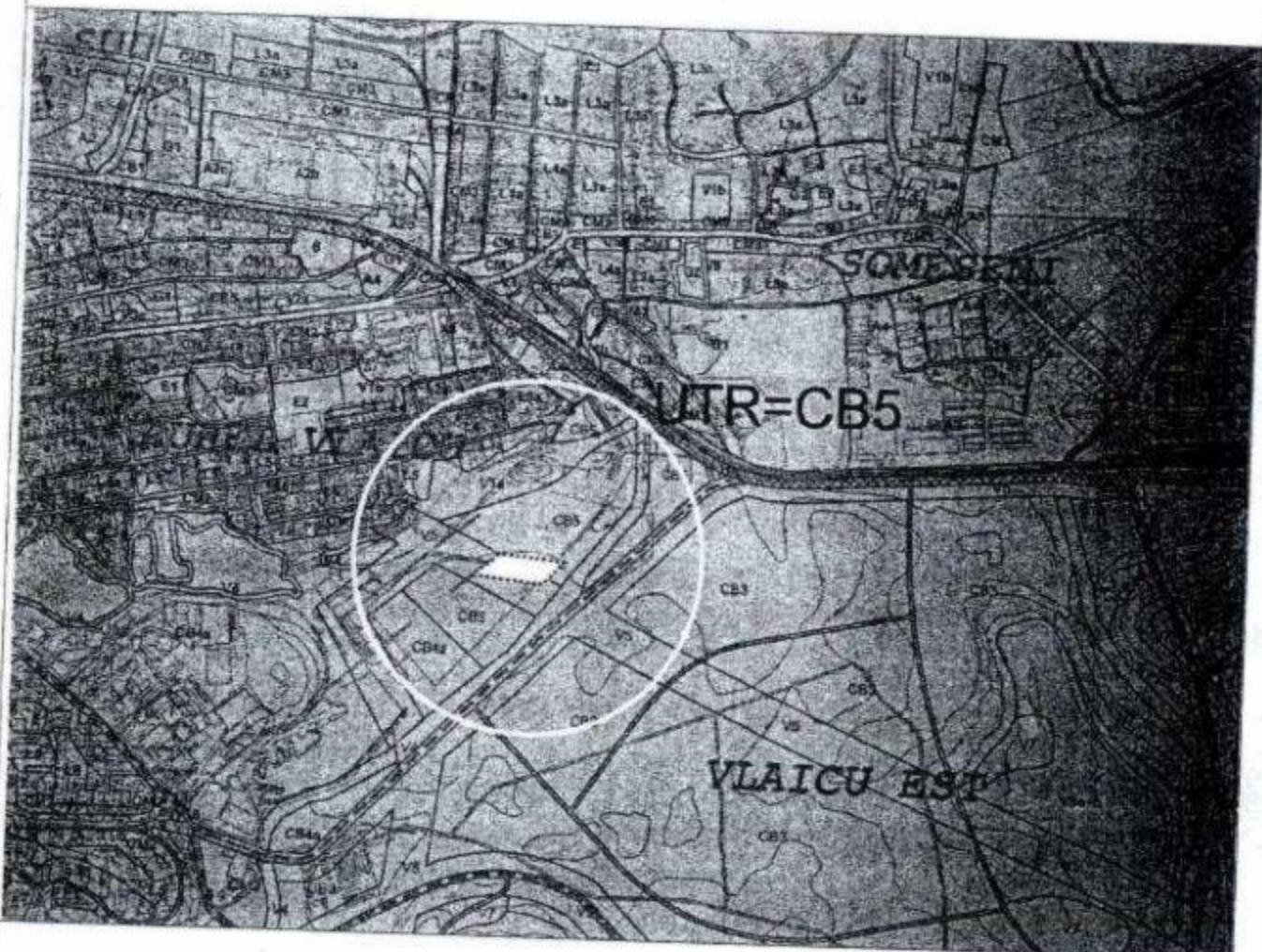


Expedient:  
Florion Maria

Data: 22.06.2010

# Plan de incadrare in PUG

scara 1:5000



RESIDUALE ADRESATELE DE ROSU	3281
Maria Cristiana	UNGUR
Model de la nr. 1000	

EXPERTUL EXPERTIZEI	NUME	NOMENCLATURA - CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
STIL project			NR. 1000
VERIFICATORUL EXPERT	NUME	NOMENCLATURA - CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
STIL project			NR. 1000
PROIECT	NUME	NOMENCLATURA - CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
DETALII	NUME	NOMENCLATURA - CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
STIL project			NR. 1000

Dr. Lucie Sturdza Bulandra FN  
PLAN DE INCADRARE  
IN PUG

NR. 1000  
CU PUZ

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 202179 din 01.07.2014

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 2965 din 01.07.2014

In scopul: elaborare PUZ în condițiile Legii 350/2001 actualizată (vezi nota)

Ca urmare a Cererii adresate de BORDEA COSTIN SI ASOCIATII COZEA OVIDIU, ZECIU ROXANA, SIMA MINODORA, GORCAN IOAN cu domiciliul în județul [REDACTAT], Napoca, Strada Iosif Vulcan [REDACTAT] înregistrată la nr. 202179 din 10.06.2014.

Pentru imobilele — terenuri —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Lucia Sturza Buleandra f.n. , numar CF 270373, 270374, 270375, 270376, 270381, 270382, numere cadastrale 270373, 270374, 270375, 270376, 270381, 270382, sau identificat prin plan de amplasament și delimitare a imobilului .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009/ ; PUZ Centura Ocolitoare de Sud - tronson I Calea Semeseni - Borhanci aprobat cu HCL nr. 459/17.07.2007 ; PUD \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilității, cu modificările și completările ulterioare,



SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice.  
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚĂ ACTUALĂ: abil.

UTR = CB5 parțial conform PUG

DESTINAȚIA ZONEI: centru de conferințe și expoziții internaționale.

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE: centru de conferințe format dintr-o grupare de săli de conferințe de diferite capacitați cu serviciile anexă, săli de expoziție, bibliotecă-mediatecă, centru de presă, retea infostructură, paraje multietajate; centru de formare-informare cuprinsând o grupare de săli de seminarii și conferințe, spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului; pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, paraje multietajate.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: - se admite comerț cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promocional în perioada expozițiilor

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE: - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărțării investitorilor interesați; activități productive poluanțe, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de procolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și corelarea apelor meteorice.

UTR = V1a parțial conform PUG

DESTINAȚIA ZONEI conf. P.U.G.: spații verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fasări plantate publice.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: numai funcțuni de spațiu plantat public constând din: spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, având suprafață construită desfășurată limitată la max. 60 mp..

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu este cazul

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE: orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate.

UTR = V4 parțial conform PUZ

DESTINAȚIA ZONEI : spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE: conform legilor și normelor în vigoare.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local

**Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE:** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Zona de impozitare 'D' conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L.nr.209/2003.

**3. REGIMUL TEHNIC:**  
 $S = 7325,00 \text{ mp}$

**UTR = CB5 parțial conform PUG**

- în zona de ges: POT max = 80%; CUT max = 2,4 mp ADC/mp.
- în zona de versanți construibile (stabiți și consolidați):  
POT max = 35%; CUT max = 1,0 mp. ADC/mp. teren
- în zona de podis: POT max = 45%; CUT max = 1,8 mp. ADC / mp. teren

Zonă cu dotări tehnico - edilitare.

**Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** - conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia; se vor prezenta terenuri pentru instituții și servicii publice, circulații și spații plantate publice (conform temei PUZ apobate de CLM Cluj-Napoca), în condițiile normelor existente, prin termen ale titularilor de investiții sau, în lipsa acestora, se vor menține rezerve având suprafața minima de 1000 mp. și un front la stradă de minim 30,0 metri restul terenului urmând a fi parcelat pentru servicii de interes general în parcele având minim 800 mp. și un front la stradă de minim 18,0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue.

**Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINEAMENT:** - se va asigura o retragere a clădirilor de minim 10 metri de la aliniament

**Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR:** - conform P.U.Z

**Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală; cu condiția ca să se respecte o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri.

**Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică; circulațiile carosabile din campus vor fi prevăzute cu denivelări transversale (rampe) pentru temperatură viteză autovehiculelor; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:** - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în paraje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

**Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** - conform PUZ.

**Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcționării și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

**Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice; se interzice dispunerea antenelor TV-satelițit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulipanii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alti 5 arbori în perimetru operațiunii urbanistice; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuar de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului.

**Art. 14 - ÎMPREJMUIRILE:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea parte superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu

**UTR = V1a parțial conform PUG**

POT și CUT = conf. studiilor de specialitate avizate conform legii

**Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** conform limitelor stabilită și conformat studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ A PARCELELOR:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Art. 14 ÎMPREJMUIRILE:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

UTR = V4 parțial conform PUZ

POT max și CUT max - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 4 CARACTERISTICILE PARCELEI : conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;  
Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 9 STACIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 10 ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ : conform studiilor de specialitate avizate conform LEGII;

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;;

Art. 14 IMPREJMUIRILE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM SI A REGLAMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Se solicita „elaborare PUZ in baza unui aviz de oportunitate in scopul reglementarii urbanistice a condițiilor de construire a unui ansamblu de locuinte in zona strazi Lucia Sturza Bulandra” pe amplasamentul studiat.

Conform RLU aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 792/1999 și nr. 515/15.12.2009, amplasamentul dvs. este situat parțial in UTR=V4 zona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede - care cade sub incidența Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului în care se prevede la art.I, pct.1 : schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi sau prevăzute ca atare in documentațiile de urbanism , reducerea suprafetelor acestora ori strămutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora .

Conform RLU aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 792/1999 și nr. 515/15.12.2009 amplasamentul dvs. este situat parțial in UTR=V1b, teren cu destinație : zona spațiilor plantate - amenajări sportive în zone rezidențiale care intra sub incidența O.U.G. nr. 114/17.10.2007, conform careia la art. 71 - schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi si/sau prevăzute ca atare in documentațiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Conform RLU aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 792/1999 și nr. 515/15.12.2009 amplasamentul dvs. este situat parțial in UTR=CB5 , cu destinație : centru de conferințe și expoziții internaționale.

Conform Art. 32. - pct. c) din Legea nr. 190/2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

"In cazul în care se solicita o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobată pentru zona respectiva sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului împun, autoritatea publică locală are dreptul ca după caz, prin certificatul de urbanism să conditioneze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competență a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice/juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată".

Conform Art. 32 alin. (5) lit. a) prin Planul Urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, indicii urbanistici POT și CUT maxiimi admisi, retragerea clădirilor fata de aliniament și distanțele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În vederea elaborării PUZ va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (5), după aprobarea planului urbanistic zonal, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

#### NOTĂ :

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 actualizată, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.
2. Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism se vor prezenta în original și în copie.
3. Tabelul cu indicatori va conține și modul de calcul al POT și CUT, conform Legii nr. 350/2001 actualizată.
4. Se va respecta Regulamentul privind asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei conform Anexei 1 la avizul CTATU nr. 6943/2006 aprobat cu H.C.L. nr. 539/2006 .

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
elaborare PUZ în condițiile Legii 350/2001 actualizată (vezi nota)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANTILOR, NR.99, BL. 9B

În aplicarea Directivelui Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediu și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelincadrarea proiectului investiției publice/privată în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C.       D.T.A.D.       D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban

Alte avize/acorduri:

- H.C.L. pentru P.U.Z.
- Primarie - Direcția tehnică - Serviciul sigurantei circulației urbane și rețelele edilitare

In vederea elaborării PUZ se vor obține următoarele Avize:

- S.C. Electrica S.A., S.C. Compania de Apă Someș S.A., E.ON Gaz, Romtelecom

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu       protecția civilă       sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- documentație topografică însoțita de procesul verbal pentru scopul solicitat
- studiu geotehnic
- P.U.Z. elaborat conform Metodologiei de elaborare și continutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.
- plan reglementar P.U.Z. cu viză secretariat C.T.A.T.U.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 iunie de la data emiterii.

Primar  
EMIL BOC



Secretar,  
Aurora Rosca

Arhitect-sel.  
Lidia Subtirica

Director executiv,  
Corina Ciuban

Şef serviciu, Sanda Sofroiu

Întocmit, Ramona Florea

Achită taxa de: 52,3 lei, conform Chitanței nr 8412866 din 10.06.2014

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/păpădă postă la data de 05.08.2014.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilitată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Şef serviciu,

Corina Ciuban

Data prelungiri valabilității: \_\_\_\_\_

Achită taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.



Catre,

**Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca**  
Cluj - Napoca, str. Motilor, nr. 3, jud Cluj

Subsemnatii:

- COZEA OVIDIU si sotia COZEA NARCISA,
- GORCAN IONUT si sotia GORCAN DANIELA,
- ZECIU ROXANA,
- SIMA MINODORA, SIMA HORATIU, SIMA FLORICA,
- JAKAB GYORGY- SANDOR, JAKAB ATTILA - LEVENTE,



proprietari de imobile pe str. **Lucia Sturza Bulandra**, zona **Pepiniera Becas**,  
In baza prevederilor art. 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ,  
formulam prezenta

### **PLANGERE PREALABILA**

**Impotriva HCL nr. 1/03.12.2014** privind aprobarea fazei 3 – detaliere UTR – uri si regulament local de urbanism – din documentatia Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca, prin care va solicitam revocarea acesteia pentru urmatoarele

#### **MOTIVE:**

Prin HCL nr. 1/03.12.2014 s-a aprobat faza 3 – detaliere UTR – uri si regulament local de urbanism – din documentatia “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca”, in sensul **schimbarii regimului urbanistic al zonei in care subsemnatii detinem imobile din Uls\_A** (zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente), reglementare care permitea constructia de immobile) in **Uva** (zona verde – scuaruri, gradini, parcuri publice), reglementare care nu mai permite constructia de imobile.

I. Subsemnatii detin imobile in zona Pepiniera Becas si suntem direct afectati de schimbarea regimului juridic al acesteia in zona verde neconstruibila, mai ales in conditiile in care am inceput demersurile in vederea intocmirii unui PUZ care sa reglementeze conditiile de construire.

Desi exista prevederi imperitive privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, nu am fost nici informati, nici consultati cu privire la intentia brusca de schimbare radicala a regimului urbanistic al zonei (pe ultima sută de metri inainte de adoptarea noului PUG care se afla in dezbatere de ani de zile).

Astfel, potrivit art. 1 din **Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la**

**elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism** normele privind implicarea publicului in procesul decizional sunt obligatorii, iar conform art. 3 "pentru documentatiile aflate in curs de elaborare sau avizare, autoritatile administratiei publice locale competente vor asigura informarea si consultarea publicului afectat de proponerile planurilor inainte de supunerea spre dezbaterea Consiliului Local". Aceleasi prevederi privind obligativitatea informarii si consultarii se regasesc la art. 4, art. 5, art. 6, art. 9, iar ulterior fazei de informare si consultari, art. 10 arata ca documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului in baza caruia se desfasoara procesul de participare trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele informatii: b) modalitatea prin care vor fi anuntati cei interesati si cei potential afectati referitor la initierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului si de schimbarile propuse, c) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectati sau interesati de a discuta proponerea cu initiatorul si proiectantul si de a-si exprima rezerve, a formula observatii sau a sesiza probleme legate de proponerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, inainte de supunerea spre avizare autoritatilor competente.

Art. 11 vorbeste de obligativitatea existentei **Raportului informarii si consultarii publicului**, raport care fundamenteaza decizia Consiliului Local si care trebuie sa cuprinda, printe altele, si localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise, un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare etc.

De asemenea, nu s-au respectat prevederile **Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului** aprobat prin HCL nr. 153/ 2012, care are la baza **Legea 350/2001, Ordinul 2701/2010, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001**.

II. In al doilea rand, aratam ca nu s-a tinut cont de punctul de vedere al d-lui Iancu Adrian, doctor in urbanism, expert tehnic judiciar in specialitatea urbanism si amenajare teritoriu, in calitate de membru al comisiei de receptie, care atragea atentia ca proponerea de PUG pentru faza nr. 3 este plina de greseli si erori, si care avertizeaza ca aprobarea Actualizarii PUG in forma aceasta va genera un nr. mare de actiuni in justitie. Totodata se mai poate observa faptul ca si procesul verbal nr. 431994/43 din 27.11.2014 emis de Directia Urbanism are anumite recomandari si observatii in acest sens.

Mentionam ca HCL nr. 1 din 03.12.2014 nu face nicio referire la aceste observatii, rezultand ca acestea nu au fost dezbatute in sedinta de Consiliu Local, si nici la eventualele motive pentru care acestea ar fi fost inlaturate.

III. In plus, procesul verbal al comisiei de urbanism a primariei a fost emis inaintea finalizarii termenului de consultare a populatiei, iar legea spune ca aceasta comisie trebuie sa tina cont de referatul de consultare si informare al populatiei.

IV. In calitate de proprietari am depus documentatia tehnica in vederea obtinerii unui aviz de oportunitate pentru PUZ la serviciul de urbanism al Primariei Cluj-Napoca, inregistrat cu nr. 397050 din 04.11.2014. Totodata, vecinii nostri Jakab Gyorgy- Sandor, Jakab Attila – Levente sunt in faza finala a PUZ-ului, cea de aprobare in Consiliul Local.

Consideram un abuz schimbarea reglementarilor de urbanism cu nesocotirea existentei unor cereri depuse la Serviciul urbanism inca din anul 2011, cereri din care reiese foarte clar intentia de a construi locuinte familiale in acea zona. Dorim ca cererile noastre sa fie analizate si solutionate pe reglementarea in vigoare la data depunerii cererilor, conform principiului neretroactivitatii legii. Termenele de solutionare a cererilor sunt depasite asteptand – probabil – sa fie refacute si solutionate pe noua reglementare.

V. Va aducem la cunostinta faptul ca suntem familii cu copii sau tineri casatoriti si avem credite ipotecare facute pentru achizitionarea acestor terenuri. Situatia este chiar disperata, deoarece suntem salariati (unii bugetari) si facem eforturi deosebite sa ne platim ratele pentru teren in fiecare luna, ne vedem zadarnicite toate eforturile in conditiile in care am respectat legislatia. Terenurile in momentul in care le-am cumparat erau in circuitul civil, inca din 2011 am facut demersuri in vederea construirii de case unifamiliale. Nu consideram ca suntem inamicii primariei, din contra suntem deacord cu amenajarea unui parc, dar dorim sa fim tratati cu respect, informati cu privire la intentiile Consiliului asupra proprietatilor noastre private, pentru care platim rate la banci, taxe si impozite - fara restante sau intarzieri. Mentionam ca nu vedem necesitatea unei zone Uva atat de extinse (probabil peste 15-20 hectare), cu atat mai mult cu cat pentru terenurile in cauza exista cereri pentru construire.

VI. Nu credem ca impiedicam cu nimic amenajarea unui parc in zona, deoarece terenul nostru se afla intre str. Lucia Sturza Bulandra si paraul Becas, **la marginea zonei verzi asa cum reiese si din planul anexa**. Din contra, sprijinim idea unui parc iar prin prezena noastră acolo putem ajuta la mentinerea zonei verzi, care acum este intr-o stare jalmica.

VII. Suntem dispuși la dialog sau la solutii alternative (sa fim relocati sau despagubiti), dar varianta aprobată prin HCL nr. 1/03.12.2014 nu rezolva nimic. Nici primaria nu va putea amenaja un parc pe o suprafață de 20 hectare deoarece va fi blocată în instanța de procese (probabil nici nu există încă bugetul necesar pt amenajarea acestei zone verzi), nici noi ca proprietari nu vom putea valorifica proprietatile. În loc să ne punem în tabere diferite, ca urmare a prevederilor HCL atacat, considerăm că putem fi parteneri în găsirea unei soluții reciproc avantajoase. Varianta în care propunerea este aprobată prin noul PUG, nu ne mai da nici o sansă, vom fi proprietarii a ceva ce nu putem folosi, cu banii aruncați pe geam din cauza ignorantei autorităților și a nesocotirii deputului de proprietate,

drept obtinut de primii proprietari in ani de zile de lupta in instanta (unii dintre fostii proprietari au fost in instanta pentru recuperarea terenului luat ilegal de RADP pana in anul 2009).

**In concluzie solicitam revocarea HCL nr. 1/03.12.2014 si reconsiderarea destinatiei zonei in ceea ce ne priveste, cu posibilitatea de a construi locuinte familiale.**

Pentru comunicare si raspuns la prezena, va rugam sa folositi urmatoarele date de contact:

Adresa: Cluj-Napoca, judetul Cluj

e-mail: [REDACTED]

tel. [REDACTED]

Data  
08.12.2014

Proprietari afectati:

COZEA OVIDIU

COZEA NARCISA

GORCAN IONUT

GORCAN DANIELA GEORGETA

SIMA MINODORA *Sima M*

JAKAB ATTILA LEVENTE

JAKAB GYORGY SANDOR

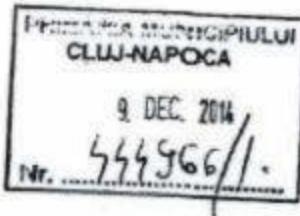
ZECIU ROXANA *R.R.*

Anexe:

1. Punct de vedere Iancu Adrian

2. Harta zona

Domnului PRIMAR  
Prof.Univ.Dr. Emil Boc



Stimate Domnule PRIMAR,

Subsemnatii

- Cozea Ovidiu si sotia Cozea Narcisa,
- Gorcan Ionut si sotia Gorcan Daniela,
- Zeciu Roxana,
- Sima Minodora, Sima Horatiu, Sima Florica,
- Jakab Gyorgy- Sandor si Jakab Attila



Dorim, pe aceasta cale, sa va aducem in atentie situatia in care ne aflam legata de proprietatile noastre din zona fostei Pepiniere Cluj – Paraul Becas, proprietati afectate direct de noile reglementari urbanistice aprobatte prin HCL nr. 1/03.12.2014 privind aprobararea fazei 3 – detaliere UTR – uri si regulament local de urbanism – din documentatia "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca".

Suntem un grup de 5 familii, cu copii, unii dintre noi bugetari, cu rate bancare la credite ipotecare angajate pentru achizitionarea acestor terenuri, in speranta ca intr-o zi ne vom permite sa ne construim acolo o locuinta. Terenurile in discutie au fost retrocedate dupa ani de procese in instanta cu fosta RADP, iar acum, cand sunt proprietari noi dormici de a investi in reabilitarea zonei, printr-o hotarare nefundamentata a Consiliului Local, probabil zona va ramane un loc de depozitat moloz si gunoai, un loc de refugiu pentru maidanezii clujului.

Prin "Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca" se propune schimbarea regimului urbanistic al zonei, din **Uls\_A** (zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente), reglementare care permitea constructia de imobile, cu conditia elaborarii PUZ, in **Uva** (zona verde – scuaruri, gradini, parcuri publice), reglementare care nu mai permite constructia de imobile.

Domnule Primar, in cazul in care varianta PUG propusa de catre Consiliul Local se va adopta, ne vom afla in situatia disperata de a plati in continuare ani de zile rate

bancare pentru o proprietate fara valoare. Deja am facut eforturi financiare deosebite pentru a suporta costurile deloc neglijabile ale elaborarii documentatiei PUZ (certificate de urbanism, avize, documentatii si expertize cadastrale, avize de oportunitate, etc.), documentatie ce se afla in asteptare de mai bine de o luna la Serviciul Urbanism al Primariei Cluj-Napoca.

Va rugam, pe acesta cale, sa tineti cont si de memorile noastre depuse la Serviciul Urbanism sub nr. 444952/43/09.12.2014 si la Consiliul Local sub nr. 444947/3/09.12.14. Dorim sa fim respectati si consultati la fel ca orice alt clujean onest, platitor de taxe si impozite. Consideram ca prin prezenta unor constructii in vecinatatea unui viitor parc putem contribui la intretinerea zonei verzi, care acum este intr-o stare jalnica. Suntem dispuși la dialog sau chiar la solutii alternative (sa fim relocati sau despagubiti), dar varianta aprobată unilateral prin HCL nr. 1/03.12.2014 nu duce decat la conflicte costisitoare, nedorite si dezavantajoase atat pentru noi cat si pentru dezvoltarea zonei.

Domnule Primar, acum in pragul Sarbatorilor Craciunului, Va rugam sa aveți intelegeri si mai ales intelepciune in rezolvarea situatiei desperate in care ne aflam.

Va multumim anticipat pentru intelegeri si va uram  
SARBATORI FERICITE SI LA MULTI ANI!

Data  
09.12.2014

Proprietari:

COZEA OVIDIU

COZEA NARCISA

GORCAN IONUT

GORCAN DANIELA GEORGETA

SIMA MINODORA

JAKAB ATTILA LEVENTE

JAKAB GYORGY SANDOR

ZECIU ROXANA



Catre,

43

**Directia Urbanism din cadrul Primariei Cluj Napoca**  
Cluj – Napoca, str. Motilor, nr. 3, jud Cluj

Subsemnatii

- COZEA OVIDIU si sotia COZEA NARCISA,
- GORCAN IONUT si sotia GORCAN DANIELA,
- ZECIU ROXANA,
- SIMA MINODORA, SIMA HORATIU, SIMA FLORICA,
- JAKAB GYORGY- SANDOR, JAKAB ATTILA – LEVENTE,



proprietari de imobile pe str. Lucia Sturza Bulandra, zona Pepinierea Becas, petenti semnatari ai cererii cu nr. 397050 din 04.11.2014 reprezentand documentatia tehnica in vederea obtinerii unui aviz de oportunitate pentru PUZ la serviciul de urbanism al Primariei Cluj-Napoca, formulam prezenta

### CERERE

Prin care solicitam solutionarea documentatiei amintite mai sus conform reglementarii de urbanism in vigoare la data depunerii cererii, adica 04.11.2014, fara a va raporta la propunerea de actualizare a Planului Urbanistic General HCL 1/03.12.2014, hotarare care propune schimbarea regimului urbanistic al zonei noastre de interes, din Uls\_A (zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente) in Uva (zona verde – scuaruri, gradini, parcuri publice), reglementare care nu mai permite constructia de imobile si pe care o considerem nelegala si netemeinica pentru urmatoarele motive:

I. HCL nr. 1/03.12.2014 este contrara legii, deoarece nu au fost respectate prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Acest act normative prevede:

- la art. 1 obligativitatea normelor privind informarea si consultarea publicului in conformitate cu art. 61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului,
- la art. 3 se precizeaza ca "pentru documentatiile aflate in curs de elaborare sau avizare, autoritatile administratiei publice locale competente vor asigura informarea si consultarea publicului afectat de propunerile planurilor inainte de supunerea spre dezbaterea Consiliului Local". Aceleasi prevederi privind obligativitatea informarii si consultarii se regasesc la art. 4, art. 5, art. 6, art. 9, iar ulterior fazei de informare si consultari art. 10 arata ca documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului in baza caruia se desfasoara procesul de participare trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele informatii: b) modalitatea prin care vor fi anuntati cei interesati si cei potential afectati referitor la initierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului si de schimbarile propuse, c) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul si de a-si exprima rezerve, a formula observatii sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, inainte de supunerea spre avizare autoritatilor competente.
- la art. 8 prevede obligativitatea autoritatilor publice locale de a adopta Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului precum si continutul obligatoriu al acestuia. Nu a fost respectata Hotararea nr. 153/2012 cu anexa privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. In Regulamentul local se arata din nou obligativitatea intocmirii, a continutului si a finalizarii Raportului Informarii si Consultarii Publicului ca act care fundamenteaza decizia Consiliului Local.
- la art. 11 vorbeste de obligativitatea existentei Raportului informarii si consultarii publicului, raport care fundamenteaza decizia Consiliului Local. Raportul informarii si consilierii trebuie sa cuprinda, printre altele, si localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise, un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare etc.

Avand in vedere cele arata mai sus, in calitate de proprietari – personae direct afectate, vizate si interesate – nu am fost informati si nici consultati cu privire la intenitile Consiliului local de a schimba a regimului urbanistic al zonei asa cum obliga Hotararea 153 din 10 aprilie 2012 cu metodologia anexa.

Consideram nejustificata urgența cu care s-au aprobat modificările legate de destinația zonei, înainte cu mai puțin de o lună de aprobarea prin HCL a noului PUG, în condițiile în care proiectul este discutat de ani de zile. Consiliul Local a avut suficient timp să identifice și să informeze proprietarii cu privire la intențiile sale, dar nu a facut-o.

De asemenea observăm că la aprobarea HCL nr. 1/03.12.2014 nu se tine cont nici de parerea intemeiată a d-lui Iancu Adrian, doctor în urbanism, expert tehnic judiciar în specialitatea urbanism și amenajare teritoriu, care atrage atenția că propunerea de PUG pentru fază nr. 3 este plină de greseli și erori, și care avertizează că aprobarea Actualizării PUG în forma aceasta va genera un nr. mare de acțiuni în justiție. Totodată, se mai poate observa faptul că și procesul verbal nr. 431994/43 din 27.11.2014 emis de Direcția Urbanism are anumite recomandări și observații care au fost ignorate.

**II. Ne exprimam pe aceasta cale interesul direct față de documentația "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca" și solicitam să ne comunică/informă în scris și în timp util pentru formularea unei poziții, cu privire la orice propunere / dezbatere / consultare / modificare / schimbare / etc. privitoare la regimul urbanistic al UTR - CAREU 24, C-b-3-I.**

Pentru comunicare și răspuns la prezenta, va rugăm să folosiți următoarele date de contact:

Adresa:

e-mail: [REDACTED]

tel: 0720 [REDACTED]

Data

08.12.2014

Proprietari:

COZEA OVIDIU  
COZEA NARCISA  
GORCAN IONUT  
GORCAN DANIELA GEORGETA  
SIMA MINODORA  
JAKAB ATTILA LEVENTE  
JAKAB GYORGY SANDOR  
ZECIU ROXANA

Dosar nr. 2790/117/2009  
Cod operator de date cu caracter personal 3184  
ROMÂNIA

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

Sentința Civilă Nr. 3370/20.11.2009  
Sedinta publică de la 20 Noiembrie 2009  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Alexandrina-Amalia Marin  
Grefier Cristina-Augustina Bontea



Pe rol judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta ZAHARESCU MARIA și pe părăt MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul reclamantei av. Nelu Lucaciu, lipsă fiind părătul.

Procedura de citare este legal îndeplinită.  
S-a făcut referatul cauzei de către grefier.

Reprezentantul reclamantei arată că nu mai are alte cereri de formulat sau probe de administrat, imprejurare fată de care instanța declară inchisă faza probatorie și acordă cuvântul pe fond.

Reprezentantul reclamantei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, iar în consecință obligarea părătului să schimbe încadrarea funcțională a terenului și să schimbe numărul poștal al acestuia, prezentând pe scurt motivele care au stat la baza promovării prezentei acțiuni. Solicită cheltuieli de judecată conform chitanței depusă la dosar reprezentând onorariu avocatiai.

Tribunalul reține cauza în promovare.

#### INSTANȚA

Prin actiunea in contencios administrativ inregistrata sub nr. 2790/117/2009 reclamanta Zaharescu Maria a solicitat instantei in contradictoriu cu paratul Municipiul Cluj Napoca ca prin hotararea ce o va pronunta sa oblige părătul să schimbe încadrarea funcțională a terenului cu nr.top.3805/2 situat in Cluj-Napoca, str. Semenicului f.n., din UTR=Vlb, intr-o UTR care să permită construirea de locuințe,sa oblige părătul să schimbe adresa poștală a terenului cu nr. top. 3805/2,din str. Semenicului f.n., în str. Dorobanților nr. 92,cu cheltuieli de judecată.

In motivarea actiunii sale arata reclamanta ca este coproprietară cu titlu de lege și partaj asupra imobilului teren răpos pe str. Semenicului fn. cu

suprafață de 830 m<sup>2</sup>, identificat în CF 142547 Cluj-Napoca cu nr. top. 3805/2 și nr. cadastral 23827.

Acest imobil a fost expropriat. Din imobilul expropriat casa a fost demolată și terenul a fost în parte ocupat de blocuri de locuințe, însă pe suprafață de 830 m<sup>2</sup> teren nu s-a construit și nu a fost amenajată, astfel că la cerere acest teren le-a fost retrocedat prin Ordinul nr. 378/21.05.2001 emis de Prefectul județului Cluj.

În anul 2008 au intenționat să valorifice acest teren prin construirea unui bloc de locuințe de către un investitor, însă proiectul a fost respins de părăt motivat pe faptul că în PUG terenul proprietatea lor este cuprins într-o unitate teritorială de referință UTR=Vlb -Amenajări sportive din zonele rezidențiale, care nu permite construirea de locuințe.

Potrivit art. 480 Cod civil, proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Potrivit art. 44 alin. (2) din Constituție, proprietatea privată este garantată și cerută în mod egal de lege, indiferent de titular.

Potrivit art. 1 din primul Protocol la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimici nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Terenul în litigiu nu este amenajat, astfel cum rezultă și din fotografiile anexate, iar încadrarea de către părăt a terenului proprietate privată într-o categorie funcțională care să nu permită construirea, este un abuz care aduce atingere gravă dreptului de proprietate. Apoi, deși potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001 părătul avea obligația actualizării PUG la cel mult 10 ani, invocă Planul urbanistic general pe care l-a adoptat în 1999 și pe care nu l-a respectat de vreme ce terenul proprietatea lor figurează ca teren cu amenajări sportive, când în realitate este un teren neamenajat și fără să aibă o destinație urbanistică în plus, în vecinătatea proprietății lor părătul a avizat construirea unor blocuri chiar și cu P+12E, astfel cum rezultă din avizele nr. 121335/43/2008 și 89238/43/2008, ceea ce încalcă principiul egalității în drepturi instituit prin art. 16 alin. (1) din Constituție.

Potrivit art. 9 din Legea nr. 10/2001, imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini. Terenul le-a fost retrocedat fără sarcini și nu le poate fi luat dreptul de a construi pe proprietatea lor, invocând un plan general de urbanism depășit, care nu mai corespunde cerințelor și pe care părătul nu l-a respectat. Le-a fost expropriată o grădină și le-a fost retrocedat un teren răpos, neamenajat și ocupat în parte de garajele unor terți, construcții neautorizate dar tolerate de părăt.

Părătul invocă dispozițiile art. 71 din O.U.G. nr. 195/2005, astfel cum a fost modificată prin O.U.G. nr. 114/2007, însă acest text de lege face referire expresă la schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau

prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, or, aşa cum am arătat, terenul din spate nu a fost amenajat și planul general de urbanism în care este prevăzut cu destinație sportivă nu poate fi opus, deoarece nu mai corespunde cerințelor și nu a fost actualizat în termenul legal. În plus, prin Decizia nr. 434/04.09.2008 Agenția Regională pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca a dat aviz favorabil cererii lor, apreciind în mod just că pe acest teren proprietate privată trebuie să fie admisă construirea de locuințe de vreme ce în 20 de ani părătul nu i-a găsit utilitatea publică.

În ce privește adresa poștală a terenului, reclamantilor le-a fost preluat imobilul de pe str. Dorobanților nr. 92, prin Ordinul Prefectului nr. 378/21.05.2001 le-a fost retrocedat terenul de pe str. Dorobanților nr. 92, astfel că nu se justifică poziționarea terenului pe str. Semenicului într-o zonă de case, doar pentru a nu fi situat în zona rezidențială Dorobanților, în care aşa cum am arătat mai sus este permisă construirea unor imobile cu până la 12 etaje.

Paratul a depus intimpinare (f. 34-35) prin care a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată. În sustinerea pozitiei sale procesuale arata că imobilul pentru care se solicita schimbarea incadrarii funcționale este cuprins, conform PUG și RLU în UTR = Vlb - amenajări sportive din zonele rezidențiale, ce nu permite construirea de locuințe nici prin întocmirea unui PUZ care să aibă ca obiect schimbarea incadrarii funcționale.

Motivul pentru care schimbarea UTR este inadmisibilă este acela legat de incidenta în cauza a dispozițiilor OUG nr. 114/2007, potrivit cărora "schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare indocumentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora".

Dispozițiile art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 au fost reglementate în actuala redactare prin art. I pct. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 114/2007, act normativ adoptat în temeiul art. 115 alin. (4) din Constituție.

Potrivit preambbului acestuia, la emiterea să s-a avut în vedere "degradarea spațiilor verzi de pe teritoriul localităților din România, cauzată de distrugerea acestora ca urmare a dezvoltării activităților economice și sociale", s-a urmărit "îmbunătățirea factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități", protejarea și gestionarea durabilă a acestora, precum și creșterea standardelor de viață ale locuitorilor.

De asemenea, potrivit notei de fundamentare a guvernului, distrugerea spațiilor verzi de pe teritoriul localităților, urmare a impactului negativ a dezvoltării activităților economice și sociale, lipsa unui management al mediului și a unei planificări strategice, pot conduce la probleme de sănătate și la o calitate scăzuta a standardelor de viață. Protecția și gestionarea durabilă a spațiilor verzi din localitățile intens urbanizate sunt obiective de interes public, astfel cum rezulta din disp. Legii

nr. 24/2007. Totodată, conform Constitutiei României, " statul recunoaște dreptul oricărei persoane la un mediu înconjurător sănătos și echilibrat ecologic.Fata de prevederile legale menționate mai sus, se impune ca statul să ia măsuri pentru a evita deteriorarea spațiilor verzi și deteriorarea calității vieții cetățenilor.

Dreptul de proprietate nu este un drept absolut, conținutul și limitele acestuia fiind stabilite de lege. Textul constituțional al alin. 2 din art. 44 permite legiuitorului ca, atunci când interesele specifice o impun, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate.Așa fiind, în temeiul art. 44 din Constituție, prin legi organice, autoritățile competente pot stabili cadrul juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate, însă în acord cu interesele generale sau private ale altor subiecțe de drept.

Pe de alta parte, disp. art. 71 din OUG nr. 195/2005 sunt în strânsă legătură cu disp. art. 44 alin. 7 din Constituție, titularului dreptului de proprietate revenindu-i obligația de a respecta sarcinile privind protecția mediului, limitarea exercițiului dreptului de proprietate impusă de art. 71 dinordonanță, având o motivație socială și morală, obiectivul major - protejarea mediului înconjurător, deci și a spațiului verde existent, având o legătură directă cu nivelul de sănătate publică, ceea ce constituie o valoare de interes național.

Prin urmare, consideră paratul că disp. art. 71 din OUG nr. 195/2005 nu afectează dreptul de proprietate în susținuta sa, limitarea impusă fiind în concordanță cu celelalte principii fundamentale.

Imprejurarea relevată de către reclamanta în sensul că, în realitate terenul nu este amenajat, aspect care rezultă din planșele foto depuse la dosarul cauzei nu poate fi primită, în condițiile în care disp. OUG nr. 114/2007 se referă nu doar la terenurile amenajate, ci, mai ales la cele prevăzute ca atarc în documentațiile de urbanism. Si cum potrivit reglementarilor din PUG și RLU, amplasamentul în litigiu este încadrat în UTR=Vlb, cererea reclamantei de obligare a instituției parate la schimbarea încadrării funcționale apare ca fiind inadmisibilă.

Suștinerea reclamantei în sensul că ar fi avut obligația, potrivit disp. art. 46 din Legea nr. 350/2001 să actualizeze PUG la cel mult 10 ani, nu este de natură să conducă la admiterea acțiunii.Intr-adevar, în conformitate cu alin. 1 al art. 46 ( în actuala redactare, cu modificările aduse prin O.G. nr. 27/2008 ) autoritățile publice au obligația actualizării PUG la cel mult 10 ani, iar în acest scop, parata a demarat procedurile de elaborare a noului PUG, la acest moment fiind semnat contractul de actualizare a PUG cu Universitatea Tehnică. Pe de alta parte, în conformitate cu art. 46 alin. 4-5 din Legea nr. 350/2001, prin PUG se pot identifica zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări, un astfel de regim fiind aplicabil, în mod obligatoriu zonelor cărora este

instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare (cum este în spăta).

În ceea ce privește capătul de cerere vizând schimbarea adresei poștale, consideră că, o astfel de solicitare nu schimba incadrarea funcțională pentru amplasamentul în litigiu, în condițiile în care, la incadrarea într-un UTR sau altul are relevanță identificarea pe plan, și nu adresa poștală.

**Instanta din actele dosarului retine urmatoarele :**

Conform adresei aflată la f. 52 și actelor de la f. 53-57 imobilul pentru care se solicită schimbarea incadrării funcționale este cuprins, conform PUG și RLU parțial în UTR = V1b - amenajări sportive din zonele rezidențiale și parțial în UTR - L6a-subzona locuințelor colective înalte cu P+8,10 niveluri formind ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor de protecție. Rezulta asadar că parțial reclamanta are posibilitatea de a edifica construcții pe terenul sau dar aceasta posibilitate nu schimba în spăta datele problemei cita vreme nu întreg terneul poate fi folosit în acest scop având în vedere și suprafața acestuia relativ redusă.

Conform PUG Cluj Napoca în vigoare în prezent zona V este zona spațiilor plantate. Categoria V1 din care face parte și subzona din spăta este cea a spațiilor verzi publice cu acces nelimitat cuprinzând parcuri, gradini publice, scuaruri și fisii plantate publice, amenajări sportive din zone rezidențiale, spații plantate protejate.

Aceasta incadrare în categoria spațiilor verzi publice cu acces nelimitat era pe deplin justificată cite vreme imobilul să aflat în proprietatea Statului Roman cu titlu de exproprieare. De la momentul restituirii acestui teren către reclamanta în temeiul prevederilor art. 34 din Legea 1/200 -care permite restituirea terenurilor expropriate neafectate de lucrări de construcții -în anul 2001 o asemenea incadrare nu este posibilă decât prin încalcarea dreptului de proprietate în esenta sa.

Astfel, menținerea acestei destinații în condițiile în care terenul în litigiu este proprietate privată presupune că reclamanta are obligația de a asigura terenului sau un uz public în care accesul să se realizeze în mod nelimitat ceea ce practic ar duce la concluzia că reclamanta nu poate folosi nici un moment terenul sau existând posibilitatea ca și alte persoane să folosească concomitent același teren fără a plăti un pret pentru folosinta desigură și nu au nici un drept asupra lui ceea ce afectează în mod grav atributile de posesie și folosinta ale reclamantei. Totodată dispozitia materială și juridică sunt grav afectate fiind puțin posibil ca reclamanta să aibă sansă de a valorifica acest teren la un pret comparabil cu cel al terenurilor din jur sau al terenului care i-a fost luat prin prisma destinației avute la momentul exproprierii. Ca atare menținerea după anul 2001 a incadrării funcționale a terenului în litigiu în subzona V1b parte integrantă a zonei V1 încalcă dreptul de proprietate al reclamantei ocrotit de prevederile constitutionale și prevederile CEDO mai sus expuse în substansă să, aceasta fiind obligată să suporte o sarcină specială și exorbitantă fără a primi vreo despăgubire sub acest aspect.

Dispozitiile cuprinse in OUG 114/2007 nu pot fi retinute in speta intrucit ele sunt ulterioare restituirii imobilului catre reclamanta si momentului de la care incadrarea functionala din PUG nu mai corespunde situatiei juridice reale a terenului neputind fi aplicate retroactiv .

Chiar daca dreptul de proprietate nu este unul absolut si chiar daca s-ar aprecia ca dispozitiile legale cuprinse in OUG 114/2007 sunt aplicabile in speta ele nu pot justifica incalcarea dreptului de proprietate al reclamantei in maniera mai sus prezentata statul fiind cel care este obligat sa asigure spatiile verzi necesare protectiei mediului iar in masura in care pune aceasta sarcina pe seama unui particular care se vede astfel lipsit de posibilitatea de a-si folosi terenul si de a dispune de el pe un termen nelimitat statul are obligatia accordarii unor despagubiri ceea ce in speta nu s-a intimplat .

Avind in vedere considerentele mai sus expuse ,imprejurarea ca reclamantei i-a fost restituit un teren preluat abuziv de catre Statul Roman si care anterior preluarii era teren aferent unei case de locuit ,teren care trebuia restituit liber de sarcini.imprejurarea ca incalcarea mai sus expusa poate fi reparata in natura tribunalul a apreciat ca refuzul paratului de a schimba incadrarea functionala a terenului in litigiu este nelegala astfel ca in baza tuturor prevederilor legale mai sus mentionate si a art. 8,18 din Legea 554/2004 va admite petitul 1 asa cum este formulat .

In ceea ce priveste petitul 2 ordinul prin care terenul este restituit reclamantilor arata ca terenul este situat pe str.Dorobantilor nr. 92 acolo unde era situat si inainte de preluare (str. Budai Aratal actualmente Doprobanilor ).Ca atare si in acest caz refuzul paratului de a schimba acesta adresa este total nejustificat astfel ca in baza art. 8,18 din Legea 554/2004 va admite si acest petit .

In temeiul art. 274 C.pr.civ tribunalul va obliga paratul aflat in culpa procesuala sa plateasca reclamantei suma de 408,3 lei cu titlu de cheltuieli de judecata constind in onorar avocatia ,taxa de timbru si timbru judiciar aferent pretentiilor admise .

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRÂSTE:**

Admite actiunea in contencios administrativ formulata de reclamanta Zaharescu Maria cu dom. in Cluj Napoca,str. Horea nr. 5,ap. 19 impotriva paratului Municipiul Cluj Napoca cu sediul in Cluj Napoca,str. Motilor nr. 1-3 si in consecinta :

Obliga paratul sa schimbe incadrarea functionala a terenului cu nr. top. 3805/2 situat in Cluj Napoca ,str. Semenicului f.n. din UTR-V1b intr-o UTR care sa permite construirea de locuinte .

Obliga paratul sa schimbe adresa postata a terenului sus mentionat din str. Semenicului f. n. in str. Dorobantilor nr. 92.

Obliga paratul sa plateasca reclamantei suma de 408,3 lei cu titlu de cheltuieli de judecata .

Cu drept de recurs in termen de 15 zile de la comunicare  
Pronuntata in sedinta publica din data de 20.11.2009.

**PRESEDINTE,**  
**MARIN ALEXANDRINA AMALIA**

**GREFIER,**  
**CRISTINA AUGUSTINA BONTEA**

Red/dac: MAA  
29.12.2009/10 ex.

