

7/9.04.2015

I N F O R M A R E

C ă t r e,

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 450900/12.12.2014, Irimieș Sergiu Vlad și Irimieș Alina solicită schimbarea încadrării funcționale din UTR Aapp într-o încadrare care să permită construirea de locuințe (individuale și colective mici).

Comunicăm prin prezenta că reclamantii au înregistrat la Tribunalul Cluj, Cererea de chemare în judecată nr. 6451 din 15.12.2014, prin care solicită obligarea Consiliului local la schimbarea încadrării funcționale a terenului într-o încadrare funcțională care să permită construirea de locuințe.

La data înregistrării la tribunal a cererii (15 Ia și, parțial, în extravilan.decembrie 2014) parcela era încadrată cf. vechiului PUG (în vigoare până la 22.12.2014) în UTR V

De la înregistrarea plângerii până în prezent, nu a fost completată documentația cu plan topo vizat de OCPI pentru suprapunerea pe noul PUG, identificarea amplasamentului s-a făcut din acte depuse anterior și documente depuse la tribunal.

Prin noul PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 493/22.12.2014, parcela este situată în UTR Aapp = Zonă de agrement pentru public / privat. Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor. Pot fi amplasate unități de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări/terenuri sportive, de echitație etc.

Intr-o variantă anteriară a noului PUG, atunci când acesta era în faza de consultarea publicului, la solicitarea reclamantului de schimbare de destinație din V1a sau Aapp în CMI (Cererea nr. 387282/2012) proiectantul a răspuns:

Prin noul PUG se propune încadrarea terenului în UTR Aapp – zonă de agrement public / privat, care poate fi consultat pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca. Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Agrementul public presupune utilizarea unor facilități dedicate – de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

Prin cererea depusă se solicită schimbarea încadrării terenului din V1a (încadrarea actuală prin PUG 1999) și Aapp (în PUG aflat în prezent în perioada de avizare) în CMI – (zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe / subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10).

Considerăm această solicitare ca fiind total nejustificată deoarece:

- terenul la care se face referire este identificat de noi în zona Făget – Sf. Ion, o zonă tradițională de agrement, aflată la polul opus centrului;
- categoria de folosință actuală este cea de teren agricol, așa cum se menționează și în cerere;

Prin încadrarea propusă de PUG, Aapp – zonă de agrement public / privat, nu se îngrădește în nici un fel dreptul de folosință al terenului, iar valoarea terenului nu este diminuată.

La data reconstituirii dreptului de proprietate sau a achiziționării terenului, acesta a fost situat în extravilan. Prin vechiul PUG terenul a fost introdus parțial în intravilan, ca zonă

verde, iar prin actualul PUG (aprobat prin Hotărârea nr. 493/22.12.2014) i-a fost stabilită o încadrare funcțională dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, ținând cont de amplasarea acestuia într-o zonă cu potențiat turistic și de agrement, de altfel zonă tradițională de agrement a municipiului.

Punctul de vedere al Direcției Urbanism este că zonei Făget – Sf. Ioan i-a fost, în mod corect, stabilită o încadrare funcțională dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, ținând cont de amplasarea acestuia într-o zonă cu potențiat turistic și de agrement, de altfel zonă tradițională de agrement a municipiului. Considerăm că stabilirea reglementărilor de construire pe o zonă din municipiu 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.

Prin stabilirea încadrării funcționale UTR Aapp, valoarea terenului a crescut semnificativ. De asemenea, considerăm că, pentru desfășurarea unei activități de agrement public, este necesară stabilirea unei suprafețe minime a parcelei. Propunem menținerea acestei încadrări.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea încadrării UTR Aapp, pentru terenul deținut de Irimieș Sergiu Vlad și Irimieș Alina.

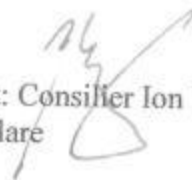
Arhitect Șef,
Arh. Ligia Subțirică



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Redactat: Consilier Ion Buligă
2 exemplare



513
C

Bulya
15.12
Jru

36/119
3/3
2014

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

12 DEC. 2014

Nr. 450900 / 43

CĂTRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA DE URBANISM

Subsemnații **IRIMIEȘ SERGIU-VLAD** cetățean român, domiciliat în comuna Floarești, județul Cluj, având CNP [redacted] și soția **IRIMIEȘ ALINA** cetățeană română, domiciliată în [redacted] jud. Cluj, având CNP [redacted] prin avocat, formulăm, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004, prezenta

PLÂNGERE

prin care vă solicităm, în mod respectuos, a proceda la schimbarea încadrării funcționale a terenului, proprietatea subsemnaților, având nr. topo 21562/3/1/1/2/3/1, în suprafață de 2013 mp, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Drumul Sfântul Ion f.n., din UTR V1a, așa cum apare în actualul Plan Urbanistic General a municipiului Cluj-Napoca, într-o încadrare funcțională care să permită construirea de locuințe (L 4 - locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2).

I. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul pentru care solicităm schimbarea încadrării funcționale are o suprafață de 2013 mp și este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în prelungirea cartierului Mănăștur și a Dealului Colina (cunoscut sub denumirea veche de Dealul Gol), pe str. Drumul Sfântul Ion f.n.

Se identifică din punct de vedere al evidențelor de carte funciară sub nr. topo 21562/3/1/12/3/1, fiind înscris în C.F. nr. 283528 Cluj-Napoca (CF vechi nr. 148588 Cluj-Napoca)

Terenul a fost redobândit, de proprietarii anteriori, în temeiul Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 28044/2180/27.02.1997 (în favoarea numitei Irimieș Floarea), având

categoria de folosință „arător” („Arător la Dealul Gol), categorie de folosință preluată din anii 1960 (terenul fiind colectivizat în anul 1960).

În prezent terenul este parte a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, faptic nu mai are destinația de „arător”, fiind un teren neamenajat, înconjurat de construcții cu diferite funcțiuni, din care preponderent locuințe și spații comerciale.

II. CRITICI PRIVITOARE LA ÎNCADRAREA DIN ACTUALUL PUG

Potrivit actualului PUG acest teren este încadrarea funcțională de V1a, având următoarea destinație și utilizări admise, conform dispozițiilor Regulamentului Local de Urbanism, prezentate în extras în Certificatul de urbanism nr. 1304/17.04.2012:

“DESTINAȚIA ZONEI - spații verzi publice, cu acces nelimitat – parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice”.

UTILIZĂRI ADMISE: numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în:

- 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 suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.”

Analizând această încadrare funcțională, putem observa faptul că aceasta încalcă, în mod flagrant și în esență, dreptul de proprietate privată a subsemnaților, lipsindu-ne practic de atributele dreptului de proprietate.

În concret, această încadrare funcțională transformă proprietatea privată a subsemnaților într-o proprietate publică, fără o justă și prealabilă despăgubire.

Această încadrare, în categoria spațiilor verzi publice, era justificată numai în perioada de timp în care imobilul – terenul în discuție – s-a aflat în proprietatea Statului Român.

În perioada cât Statul Român a avut calitatea de proprietar acesta a avut și obligația de a respecta UTR V1a și de a amenaja în mod corespunzător acest teren, ca spațiu verde public, cu acces nelimitat – parc, grădină publică orașenească sau de cartier, scuar sau fâșie plantată.

Dar, așa cum am arătat anterior, această încadrare funcțională nu a fost respectată de Statul Român, nefiind edificat pe acest teren nici un spațiu verde public, nici un parc sau grădină, ci terenul a fost și este ocupat de vegetație sălbatică (buruieni), inestetică și ineficientă ca spațiu verde.

Însă de la data reconstituirii dreptului de proprietate, în temeiul Legii nr. 18/1991, în baza Titlului de proprietate nr. 28044/2180/27.02.1997 (în favoarea numitei Irimieș Floarea), nu mai poate subzista, în mod legal, funcțiunea 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 data reconstituirii dreptului de proprietate – 1997 – actualul Regulament Local de Urbanism - PUG nu era în vigoare, fiind adoptat prin HCL nr. 792/21.12.1999, deci putem constata faptul că, în mod abuziv, după reconstituirea dreptului de proprietate privată, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat un Regulament Local de Urbanism – PUG 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.

Dacă municipalitatea dorea să mențină această încadrare funcțională cu regim public ar fi avut obligația de a proceda la exproprierea proprietarilor și la justa despăgubire a acestora, urmată de amenajarea terenului potrivit încadrării UTR V1a „spațiu verde public”.

Drept urmare, stabilirea, după reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenului în discuție, a încadrării funcționale V1a „*spații verzi publice, cu acces 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.

Precizăm faptul că această încadrare funcțională este una pur formală, scriptică fără corespondent în realitate, deoarece chiar dacă municipalitatea ar fi dorit să edifice un parc public acest lucru nu ar fi fost posibil nefiind îndeplinite condițiile speciale impuse de legislația în vigoare privitoare la suprafața parcurilor, accese, etc...

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 prezenta 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 la mai bine de 10 ani după reconstituirea dreptului de proprietate, în temeiul Legii nr. 18/1991, neputând fi aplicate retroactiv.

Având în vedere temeiurile de fapt și de drept invocate anterior și luând în considerare, pe de o parte dezvoltarea orașului și nevoia crescând de spații locative, iar pe de altă parte faptul că în jurul acestui teren se găsesc blocuri și 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 subsemnatilor încadrarea funcțională să permită construirea de locuințe (L 4 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2).

Pentru toate aceste considerente, vă solicităm, în mod respectuos, a da curs favorabil plângerii prealabile formulate, în caz contrar urmând a ne apăra dreptul de proprietate prin formularea unei acțiuni în justiție.

IRIMIEȘ SERGIU-VLAD și IRIMIEȘ ALINA
prin av. Podar Iulia



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Podar Iulia'. Below the signature is a circular notary stamp. The stamp contains the text 'Județul Drobeta-Turnu Severin' at the top, 'IULIA PODAR' in the center, and 'Județul de domiciliu' at the bottom. The stamp is slightly faded and partially overlaps the signature.



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

Ref. Adresa nr. 39963/43/23.02.2015

CĂTRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA URBANISM

Subsemnații **IRIMIEȘ SERGIU VLAD**, cetățean român, domiciliat în [REDACTED] jud. Cluj având CNP [REDACTED] și soția **IRIMIEȘ ALINA**, cetățeană română, domiciliată în [REDACTED] [REDACTED] Cluj, având CNP [REDACTED] ambii cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor la CABINET AVOCAT IULIA PODAR, cu sediul secundar în Cluj-Napoca str. Petru Maior nr. 7 ap. 4, jud. Cluj, cod poștal 400002, prin avocat angajat PODAR IULIA, prin prezenta înțelegem să răspundem solicitării cuprinse în adresa nr. 39963/43/23.02.2015, sens în care, pentru soluționarea plângerii prealabile formulată împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, în vederea identificării imobilului teren, depunem anexat:

- În original, ridicarea topografică corelată cu datele din extrasul CF cu inventarul de coordonate a imobilului, efectuată de către dl. topograf autorizat MIRON DAN-MARIUS.

Cu deosebită considerație,

IRIMIEȘ SERGIU VLAD și IRIMIEȘ ALINA

prin avocat PODAR IULIA

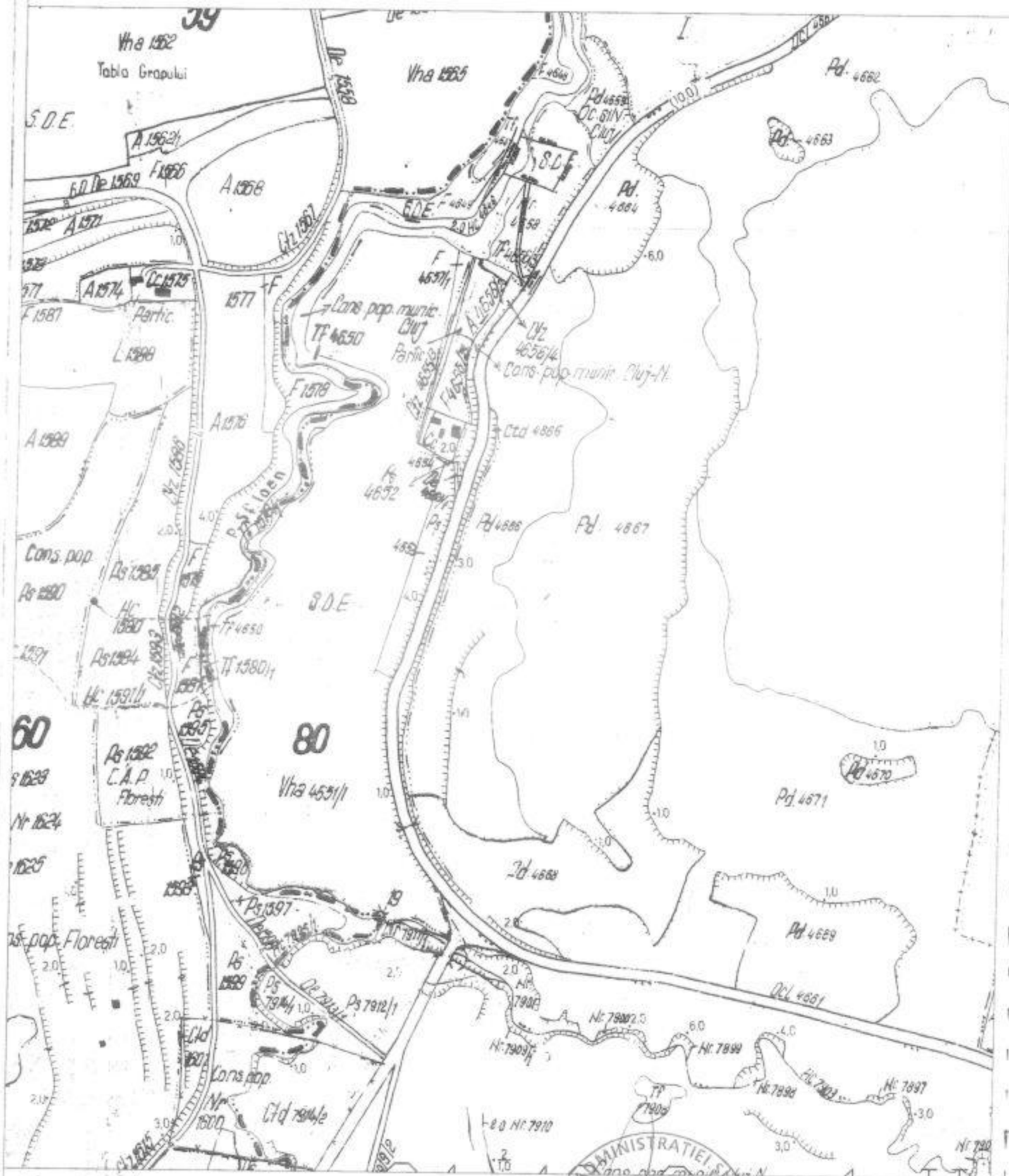


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1: 5000

L-34-48-C-C-1-II

mun. Cluj-Napoca,
zona. Valea Garboului
Jud. Cluj



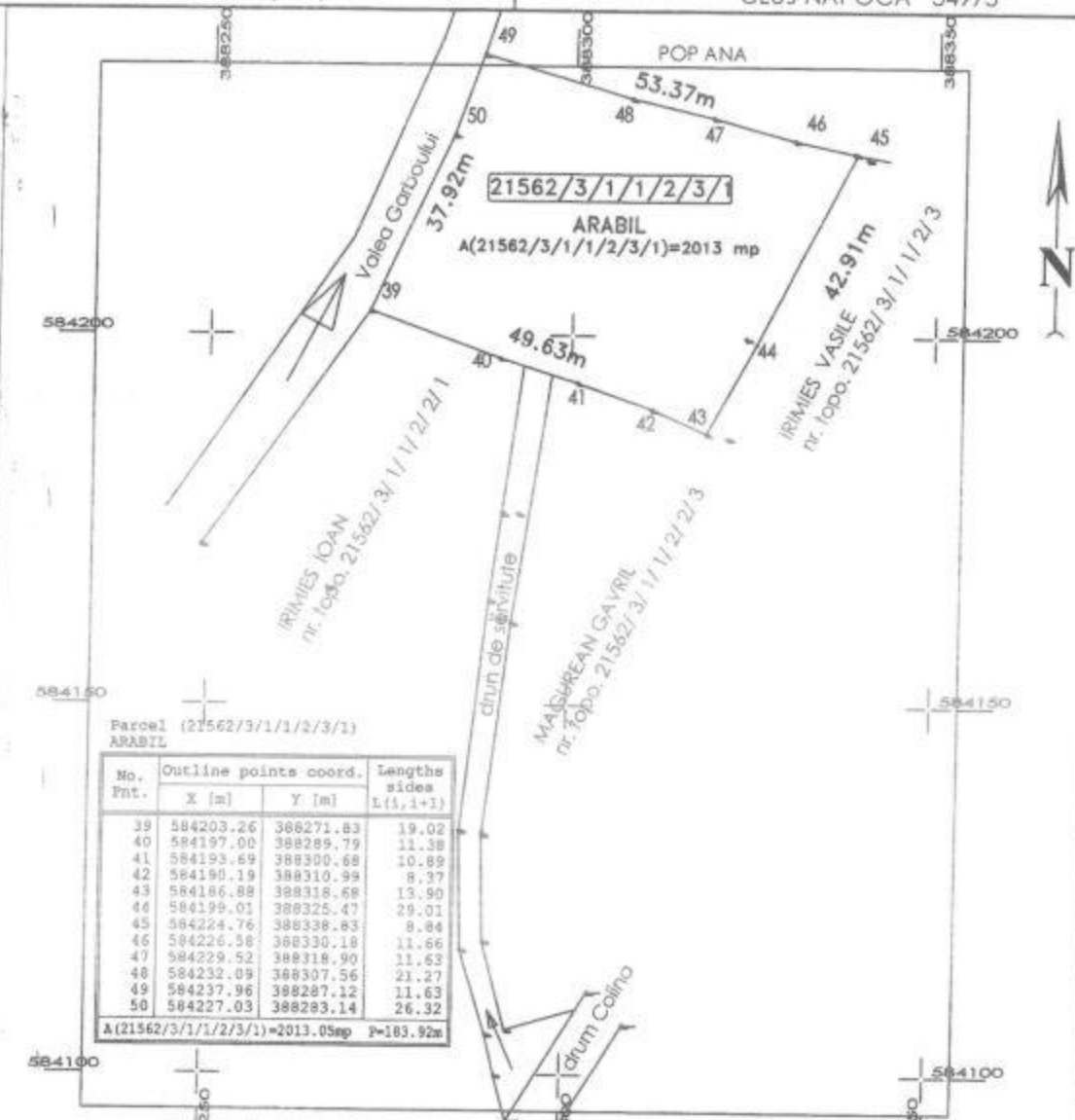
Intocmit:
ing. MIRON DAN MARIUS



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2013	mun. Cluj Napoca, Jud. Cluj
Cartea Funciara nr:		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
283528 Cluj Napoca		CLUJ NAPOCA 54975



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
	arabil	2013	Teren partial imprejmuit cu gard din teava si piasa de sima.
TOTAL		2013	

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1450 mp
 Suprafata din act = 1450 mp

Executant: MIRON DAN MARIUS
 Inspector: _____

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila: MIRON DAN MARIUS
 Data: 23.03.2015

Stampila BCPI



CALCULUL SUPRAFETEI

21562/3/1/1/2/3/1

ARABIL

A(21562/3/1/1/2/3/1)=2013.05mp

Parcel (21562/3/1/1/2/3/1)
ARABIL

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
39	584203.26	388271.83	19.02
40	584197.00	388289.79	11.38
41	584193.69	388300.68	10.89
42	584190.19	388310.99	8.37
43	584186.88	388318.68	13.90
44	584199.01	388325.47	29.01
45	584224.76	388338.93	8.84
46	584226.58	388330.18	11.66
47	584229.52	388318.90	11.63
48	584232.09	388307.56	21.27
49	584237.96	388287.12	11.63
50	584227.03	388283.14	26.32

A(21562/3/1/1/2/3/1)=2013.05mp P=183.92m



INVENTAR DE COORDONATE

Judetul : CLUJ

Denumirea unitatii administrativ-teritoriale : CLUJ-NAPOCA

Parcela(21562/ 3/ 1/ 1/ 2/ 3/ 1)

° No. ° Outline points coord. ° Lengths °

° ° X [m] ° Y [m] ° L(i,i+1)°

°	39	°	584203.26	°	388271.83	°	19.02	°
°	40	°	584197.00	°	388289.79	°	11.38	°
°	41	°	584193.69	°	388300.68	°	10.89	°
°	42	°	584190.19	°	388310.99	°	8.37	°
°	43	°	584186.88	°	388318.68	°	13.90	°
°	44	°	584199.01	°	388325.47	°	29.01	°
°	45	°	584224.76	°	388338.83	°	8.84	°
°	46	°	584226.58	°	388330.18	°	11.66	°
°	47	°	584229.52	°	388318.90	°	11.63	°
°	48	°	584232.09	°	388307.56	°	21.27	°
°	49	°	584237.96	°	388287.12	°	11.63	°
°	50	°	584227.03	°	388283.14	°	26.32	°



Intocmit : MIRON DAN MARIUS Aut. Cj nr. 0183
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 70.
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975.