



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27872 din 12.11.2020

Nesecret ex. _____

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind admiterea/respingerea plângerii prealabile formulată împotriva Hotărârii nr. 154/2020 a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii

Primarul Municipiului Câmpia Turzii;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 27871 din data de 12.11.2020

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Juridic din Primăria municipiului Câmpia Turzii

Văzând Hotărârea nr. 154/2020 a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea Construire Imobil P+2E (rezidențial și funcțiuni complementare), împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, branșamente și racorduri la utilități str. Avram IANCU, nr. 35, municipiul Câmpia Turzii, jud. Cluj;

În considerarea plângerii prealabile înregistrată la Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii sub nr. 22221 din data de 14.09.2020, formulată de numiții Szell Alexandru și Mureșan Alexandru, împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii nr. 154/27.08.2020,

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu completările și modificările ulterioare,

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (14), 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN:

Art. 1 Se admite/se respinge plângerea prealabilă înregistrată la Primăria Municipiului Câmpia Turzii cu nr. 22221/14.09.2020 formulată de numiții Szell Alexandru și Mureșan Alexandru, împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii nr. 154/27.08.2020.

Art. 2. Comunicarea prezentei hotărâri se va face prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATOR
PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN



1 AVIZAT
SECRETAR GENERAL
Nicolae ȘTEFAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27871 din 12.11.2020

Nesecret ex. _____

REFERAT DE APROBARE

Privind inițierea proiectului de hotărâre privind admiterea/respingerea plângerii prealabile formulată împotriva Hotărârii nr. 154/2020 a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii

Numiții Szell Alexandru și Mureșan Alexandru au înaintat către Consiliul Local și Primarul Municipiului Câmpia Turzii Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 22221 din data de 14.09.2020 prin care au solicitat revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii nr. 154/27.08.2020.

Conform art 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ (1), „înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhice superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia.

(3) este îndreptățită să introducă plângere prealabilă și persoana vătămată într-un drept al său sau într-un interes legitim, printr-un act administrativ cu caracter individual, adresat altui subiect de drept. Plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, se va introduce în termen de 30 de zile din momentul în care persoana vătămată a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul actului.”

Raportat la aceste prevederi legale și luând în considerare plângerea prealabilă formulată împotriva HCL 154/2020 se impune dezbaterea acesteia în consiliul local, astfel că propun inițierea unui proiect de hotărâre privind admiterea/ respingerea plângerii prealabile formulată împotriva HCL 154/2020.

PRIMAR

Dorin Nicolae LOJIGAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27874 din 12.11.2020

Nesecret ex. _____

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la proiectul de hotărâre privind admiterea/respingerea plângerii prealabile formulată împotriva Hotărârii nr. 154/2020 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii

Prin Proiectul de hotărâre nr. 27872 din 12.11.2020 se propune respingerea plângerii prealabile formulate numiții SZELL ALEXANDRU ȘI MUREȘAN ALEXANDRU, înregistrată sub nr. 22221/14.09.2020, prin care se solicită revocarea Hotărârii nr. 154/2020 privind aprobare PUZ pentru lucrarea construire imobil P+2E (rezidențial și funcțiuni complementare), împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, bransamente și racorduri la utilități, str. Avram Iancu, nr. 35, Câmpia Turzii adoptată de Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii

Analizând proiectul de hotărâre se constată următoarele :

Proiectul de hotărâre are la bază Referatul de Aprobare nr. 27871 din 12.11.2020 prin care s-a fundamentat necesitatea respingerii plângerii prealabile formulată de numiții SZELL ALEXANDRU ȘI MUREȘAN ALEXANDRU, înregistrată sub nr. 22221/14.09.2020 , prin care se solicită revocarea Hotărârii nr. 154/2020 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii

Având în vedere că:

Numiții SZELL ALEXANDRU ȘI MUREȘAN ALEXANDRU, prin plângerea prealabilă au solicitat revocarea în totalitate a hotărârii mai sus menționate ca fiind nelegală,

Precizăm următoarele:

Prin plângerea prealabilă formulată împotriva HCL 154/2020 privind aprobare PUZ pentru lucrarea construire imobil P+2E (rezidențial și funcțiuni complementare), împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, bransamente și racorduri la utilități, str. Avram Iancu, nr. 35, Câmpia Turzii, petenții **nu aduc critici privind încălcarea dispozițiilor legale privind procedura de adoptarea actului administrativ**, ci se limitează la discutarea unor aspecte tehnice referitoare la documentația PUZ, aspecte pe care le consideră nelegale . De asemenea petenții nu indică în concret vătămarea dreptului subiectiv sau interesul legitim privat lezat.

Totodată arătăm faptul că inițierea spre aprobare a documentației PUZ a avut la bază avizul prealabil de oportunitate întocmit de structura de specialitate și aprobat de primarul municipiului, conform art. 32 alin. 1 lit.c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prin avizul de oportunitate au fost stabiliți indicatorii urbanistici obligatorii- limitele minime și maxime, conform art. 32 alin. 4 lit c) din Legea 350/2001. În această situație modificarea reglementărilor stabilite prin PUG pot fi realizate doar prin PUZ conform art. 32 alin 5 lit a) care statuează că: „ În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului

(CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;”

Având în vedere aceste considerente apreciem că plângerea prealabilă este neîntemeiată.

Se impune a fi menționat că principiul revocabilității actelor administrative este aplicabil atât timp cât actele unilaterale nelegale nu au intrat în circuitul civil, revocarea justifică un interes public, actele nu au produs niciun fel de efecte juridice, iar autoritatea emitentă trebuie să țină seama de așteptările (speranțele) legitime ale beneficiarilor actelor.

În același sens, intrarea în circuitul civil semnifică încheierea unui act juridic sau realizarea unei operațiuni juridice pe baza actului administrativ, acestea fiind manifestări de voință menite a marca momentul până la care actul administrativ revocabil devine irevocabil.

Actele administrative intră în circuitul civil și produc efecte juridice dând naștere la drepturi și obligații de la momentul publicării sau comunicării lor.

Conform art 199 alin 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, hotărârile și dispozițiile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării lor către persoanele cărora li se adresează.

Conform art. 32 alin 6 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, după aprobarea documentație PUZ, sau după caz PUD, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Având în vedere ca revocarea desemnează operațiunea juridică prin care organul emitent dispune retragerea propriului act fie din proprie inițiativă, fie ca urmare a dispozițiilor a organului ierarhic superior, revocarea poate fi solicitată și potrivit art. 7 alin. 1 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ la cererea persoanei care se consideră vătămată într-un drept al sau sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral.

Ca atare, potrivit art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004, legea contenciosului administrativ cu completările și modificările ulterioare, actul administrativ nu mai poate fi revocat de autoritatea emitentă dacă a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice.

Potrivit art. 2 alin 1 litera c din Legea nr. 554/2004, legea contenciosului administrativ cu completările și modificările ulterioare, c) act administrativ - actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.

Astfel, organizarea juridică a vieții sociale implică în mod necesar asigurarea unei stabilități a raporturilor juridice instituite în baza normelor juridice .

În realizarea acestei stabilități, principiul revocabilității actelor administrative puse în executare sau a celor care au produs efecte juridice în alte domenii este un principiu de aplicabilitate generală.

Prin consacrarea acestui principiu, se limitează posibilitatea organului administrativ emitent, în speță, Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii, de a reveni asupra actelor ce le-a emis putându-le revoca, fie pentru ilegalitate, fie pentru inoportunitate, numai până în momentul în care actele administrative nu și-au produs efectele.

Pe cale de consecință, organizarea juridică a vieții sociale implică în mod necesar asigurarea unei stabilități a raporturilor juridice instituite în baza normelor juridice, iar în realizarea acestei stabilități, principiul revocabilității actelor administrative puse în executare sau a celor care au produs efecte juridice este un principiu de aplicabilitate generală. Pe cale de consecință, prin consacrarea principiului irevocabilității actelor administrative intrate în circuitul civil și care au produs efecte juridice, se limitează posibilitatea organului administrativ de a reveni asupra actelor ce le-a emis, acesta putându-le revoca numai până în momentul în care actele administrative nu și-au produs efectele. În situația în care acest principiu ar fi interpretat în sensul solicitat de petentă, s-ar ajunge la situația în care după ce actul administrativ a fost executat ori a intrat în sfera altor raporturi juridice, inclusiv în circuitul civil producând alte efecte juridice, organul administrativ emitent să-și poată revoca actul, desființând situațiile

juridice nou create, ceea ce este inadmisibil, fiind contrar principiului stabilității raporturilor juridice și ordinii de drept.

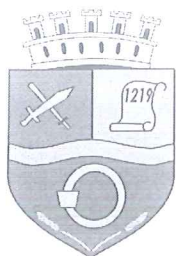
Trecând peste aceste considerente, având în vedere că plângerea prealabilă petenții au susținut nelegalitatea documentației PUZ aprobată prin HCL 154/2020 prin prisma încălcării unor dispoziții de drept material care reglementează aspecte tehnice, prin adresa nr. 27221/06.11.2020, am solicitat punctul de vedere al compartimentului de specialitate respectiv Biroul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul instituției.

Ca răspuns la această solicitare cu adresa nr. Ad. 27221/11.11.2020, compartimentul comunică raportul de specialitate care a însoțit proiectul de hotărâre privind aprobare PUZ prin HCL 154/2020, susținând în esență faptul că documentația PUZ a îndeplinit condițiile de legalitate și oportunitate, astfel că nici sub acest aspect nu se probează necesitatea admiterii plângerii prealabile.

Având în vedere aceste considerente apreciem că plângerea prealabilă este neîntemeiată, urmând ca forul deliberativ să hotărască cu privire la admiterea sau respingerea acesteia, conform proiectului de hotărâre.

ȘEF SERVICIUL JURIDIC
Cosmina STOICA

Întocmit: Raluca APOSTOL- consilier juridic



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27.221/11.11.2020

Nesecret, ex.

C Ă T R E,
SERVICIUL Juridic

Urmare adresei dvs. înregistrată sub nr. de mai sus, alăturat prezentei vă trasmitem, în copie, Raportul de Specialitate nr. 14468 din 18.06.2020, raport care a însoțit proiectul de hotărâre cu privire la PUZ-ul aprobat prin HCL 154 din 27.08.2020 și precizăm faptul că planul urbanistic zonal, aprobat în forma propusă de inițiator, din punctul nostru de vedere, a îndeplinit condițiile de legalitate și oportunitate.

Cu stimă,

Întocmit: Ioana Simona ONIȘOR – Șef Birou U.A.T.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 14468 / 18.06.2020

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
PUZ și RLU aferent pentru lucrarea:
**CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE),
ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**
str. Avram IANCU, nr. 35
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. 14468 din 18.06.2020 s-a propus aprobarea
PUZ pentru lucrarea **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI** str. Avram IANCU, nr. 35,
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. 14466 din 18.06.2020
prin care s-a fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
nr. 1.262/13.01.2020 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:
**CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE),
ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI
RACORDURI LA UTILITĂȚI** str. Avram IANCU, nr. 35, municipiul CÂMPIA TURZII,
jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 1/38.073/14.04.2020/26.05.2020 pentru
Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a
Teritoriului și Urbanism.

- prin prezenta documentație, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei
suprafețe de teren din intravilan la cerințele standardelor de viață și locuire;

- statutul zonei studiate este integral intravilan din punct de vedere urbanistic, funcțiunea
dominantă actuală a zonei este de LFC-zonă de locuit cu funcțiuni complementare care cuprinde
subzona LFCm2-locuințe unifamiliale/semicolective (max. 4 ap.) existente cu regim mic de

înălțime P/P+M-P+1/P+1+M și funcțiuni complementare, conform P.U.G. aprobat; propus: LFCm6-locuințe colective (max. 10 ap.);

- zona studiată dispune de rețele de utilități;
- accesul auto și pietonal la teren este asigurat din străzile Daciei și Avram IANCU;
- amplasamentul studiat: terenul, obiectul lucrării, are suprafața totală de 632 mp.

Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial:

- zona nou studiată prin PUZ: în suprafață de 632 mp;

Bilanț teritorial:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- Indicatori urbanistici:

POTmax. = 42%

CUTmax. = 1,26

- Regim de înălțime: max. 3 nivele (P+2); Hmax. cornișă sau streășină = +10,00 m

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI** str. Avram IANCU, nr. 35, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

În aceste condiții, apreciem că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate și propunem aprobarea lui în prima ședință a Consiliului Local, în forma propusă de inițiator.

ȘEF BIROU U.A.T.,
Ioana Simona ONIȘOR



Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII
PRIMARUL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

cu sediul în mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr. 2-4, jud. Cluj

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

Subsemnații:

NR. 22211 DIN 14.09.2020

SZELL ALEXANDRU, având CNP 1650715120013, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, str. Vasile Lupu, nr. 63, jud. Cluj și

MUREȘAN ALEXANDRU, având CNP 1710112120025, cu domiciliul în Mun. Câmpia Turzii, Str. Daciei, nr. 25, jud. Cluj,

PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva **HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020** prin s-a dispus aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: „CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚII COMPLEMENTARE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, str. Avram Iancu, nr. 35, municipiul Câmpia Turzii, jud. Cluj”,

Cu solicitarea de a dispune revocarea **HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020**, pentru următoarele

MOTIVE:

În fapt:

După cum bine cunoașteți, subsemnații suntem proprietarii unor imobile situate în imediata vecinătate a imobilului pentru care, prin **HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020** s-a dispus aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: „CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚII COMPLEMENTARE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, str. Avram Iancu, nr. 35, municipiul Câmpia Turzii, jud. Cluj”.

Conform P.U.G. adoptat prin **HCL Câmpia Turzii nr. 119/2012**, zona în care numiții Surgent Oana Simoneta și Manuliac Iulian Gabriel doresc construirea imobilului pentru care a fost întocmită documentația „PUZ” aprobată prin HCL atacată este situată, din punct de vedere urbanistic, în **Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC)**, în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente (LFCm2).

Potrivit Regulamentului local de urbanism, parte integrantă a P.U.G., prin **LFCm2** se înțelege: **locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) existente, cu regim mic de înălțime P – P+M – P+1+M.**

Potrivit aceluiași P.U.G., pentru subzona LFCm2, procentul maxim de ocupare a terenului admis (**POT**) este de **maxim 35%**, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) este de **maxim 1,05** (P+1+M – 10 m la cornișă sau streășină).

Prin „P.U.Z.” adoptat prin **HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020**, inițiatorii acestuia doresc edificarea unui imobil cu regim de înălțime P+2E (10 m la streășină) compus din 10 apartamente, având

POT de 42%, iar CUT de 1,26, ceea ce semnifică o **CONTRADICȚIE FLAGRANTĂ** atât cu P.U.G. cât și cu Certificatul de urbanism nr. 160 din 01.08.2019, astfel că aprobarea acestuia **ESTE NELEGALĂ**.

* * *

Astfel, motivele pentru care apreciem că "P.U.Z." adoptat prin HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020 nu este legal, sunt următoarele:

*

I. Documentația ce stă la baza aprobării prin HCL atacată în speță, relevă inexistența unui veritabil P.U.Z., așa cum acesta este definit de Legea nr. 350/2001 și de Normele metodologice de aplicare a acesteia.

Astfel, potrivit **art. 47 din Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

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

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

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”*

Din textul legal anterior citat, observăm că Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) este un proiect care are caracter de **REGLEMENTARE SPECIFICĂ DETALIATĂ A DEZVOLTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE DIN LOCALITATE** (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

În aceste condiții, datorită faptului că "P.U.Z." aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020, **NU COORDONEAZĂ DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A UNEI ZONE DIN LOCALITATE** (ex: subzona LFCm2 unde se dorește construirea imobilului sau, cel puțin zona dintre străzile Avram Iancu și Daciei), ci se urmărește strict modificarea unor norme impuse prin P.U.G., **PENTRU UN SINGUR IMOBIL, RESPECTIV O SINGURĂ PARCELĂ**, fără însă a se realiza un studiu aprofundat asupra modului în care modificarea respectivelor norme afectează întreaga zonă (ex: subzona LFCm2 unde se dorește construirea imobilului sau, cel puțin zona străzilor Avram Iancu și Daciei), acesta nu constituie un veritabil P.U.Z., în sensul Legii nr. 350/2001.

*

II. Prin respectivul "P.U.Z." se pripun derogări de la P.U.G., fără ca în speță să fie incidentă vreuna din situațiile derogatorii strict prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism.

Astfel, potrivit Regulamentului local de urbanism:

„Pentru lucrările situate în actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, fundamentate pe studii geotehnice. Acestea vor ține seama de prevederile Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a zonei.

(...)

Prin derogare (n.n. de la Regulamentul Local de Urbanism) se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcții admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise **NUMAI în următoarele situații:**

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.”

În aceste condiții, "P.U.Z.-ul" aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020, nu justifică nicio derogare de la P.U.G., deoarece în speță nu este incidentă niciuna din situațiile expres prevăzute mai sus.

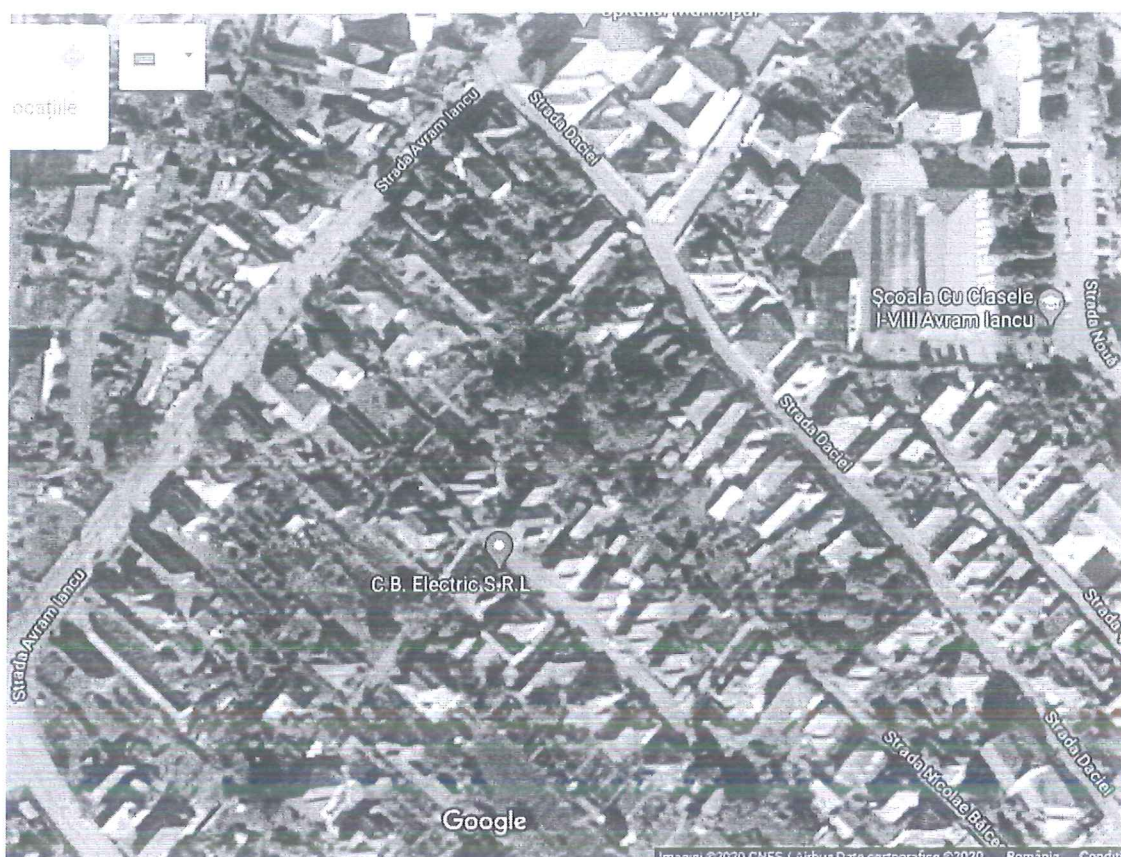
III. Prin "P.U.Z.-ul din speță se aduc modificări nepermise condițiilor stipulate în P.U.G.

Potrivit punctului 3 din Regulamentul local de urbanism:

*„Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: <Reglementări urbanistice, zonificare>, unde sunt stabilite **condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei zone funcționale**”.*

Astfel, după cum am arătat, amplasamentul în care se dorește construirea imobilului pentru care a fost întocmită documentația "PUZ" aprobată prin HCL atacată este situată, din punct de vedere administrativ, în **Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC)**, în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente (LFCm2).

Din imaginile de pe Google maps - expuse în pagina următoare – observăm că zona cuprinsă între străzile Avram Iancu și Daciei, unde se dorește edificarea construcției prevăzute în "P.U.Z.", este formată din case unifamiliale, cu regim mic de înălțime, majoritatea P+M, existând însă și câteva clădiri P+1+M, puține la număr în comparație cu cele P+M.



Având în vedere aceste prevederi, se relevă următoarele motive de nelegalitate ale HCL mun. Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020:

*

III.1. Potrivit Regulamentului local de urbanism, parte integrantă a P.U.G., prin **LFCm2** se înțelege: **locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.)**, însă, după cum putem observa, "P.U.Z."-ul din speță prevede construirea unei locuințe colective de 10 apartamente (un tip de locuință cu un alt regim juridic, cu de 2,5 ori mai multe apartamente decât numărul maxim prevăzut în P.U.G.), fiind astfel evident că dispozițiile din P.U.G. nu sunt respectate.

Mai mult, inclusiv prin Raportul de Specialitate referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU aferent pentru lucrarea: „CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚII COMPLEMENTARE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, str. Avram Iancu, nr. 35, municipiul Câmpia Turzii, jud. Cluj”, se arată faptul că:

*„- statutul zonei studiate este integral intravilan din punct de vedere urbanistic, funcțiunea dominantă actuală a zonei este LFC-zonă de locuit cu funcțiuni complementare care cuprinde subzona LFCm2-locuințe unifamiliale/semicolective (max. 4 ap.) existente cu regim mic de înălțime P/P+M/P+1/P+1+M și funcțiuni complementare, conform P.U.G. aprobat; **propus: LFCm6-locuințe colective (max. 6 ap.) !!!**”.*

Or, în condițiile în care terenul pe care se dorește edificarea imobilului prevăzut în "P.U.Z." este situat în subzona **LFCm2** și se dorește construirea unui imobil care corespunde zonei **LFCm6** (subzonă neprevăzută în P.U.G.), apare ca evident că există o disonanță între zona urbanistică și imobilul propus, disonanță ce nu poate fi trecută cu vederea deoarece duce la ruperea oricărui echilibru, unitate și coerență din punct de vedere urbanistic.

*

III.2. Potrivit aceluiași P.U.G., **LFCm2** este caracterizată de locuințe cu regim mic de înălțime P – P+M – P+1+M, în timp ce inițiatorii "P.U.Z." doresc construirea unui imobil P+2E.

Din punct de vedere administrativ și semantic, mansarda este definită ca fiind ultimul nivel locuibil al unei case, **ce se află imediat sub acoperișul înclinat și care are pereții înclinați sub același unghi ca panta învelitorii.** Astfel, mansarda este spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției.

În aceste condiții, având în vedere că, după cum rezultă din "P.U.Z." (fila 41) imobilul ce se dorește a se construi are un acoperiș tip terasă (orizontal), iar nu unul înclinat, cum au toate imobilele din zona cuprinsă între străzile Avram Iancu și Daciei, apare ca evident că între P+1+M și P+2E, propus prin "P.U.Z." există o mare diferență **din punct de vedere arhitectural, al formelor și al aspectului clădirii,** imobilul propus prin "P.U.Z." ieșind practic din peisajul urbanistic al zonei.

Tot referitor la înălțimea maximă a clădirilor, arătăm că potrivit P.U.G.:

„La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate. Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50m mai jos/sus față de clădirile existente și la coamă cu 1m mai jos/sus față de clădirile existente.”

După cum rezultă din extrasele CF ale subsemnaților, imobilul obiect al "P.U.Z." se învecinează cu imobilele subsemnaților, după cum urmează:

- la S-V cu imobilul subsemnatului SCELL ALEXANDRU, imobil ce are o înălțime de 10,42m la coamă și **7 m la cornișă,** iar

- la S-E cu imobilul subsemnatului MUREȘAN ALEXANDRU, imobil ce are o înălțime de 6,98m la coamă și **3,5 m la cornișă**,

fiind astfel evident că imobilului obiect al "P.U.Z.", care are o înălțime de **10 m la cornișă/streașină**, încalcă limitele de înălțime permise prin comparație cu imobilele subsemaților, între care se plantează.

*

III.3. Potrivit P.U.G., pentru subzona LFCm2, procentul maxim de ocupare a terenului admis (**POT**) este de **maxim 35%**, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) este de **maxim 1,05**, în timp ce prin "P.U.Z." adoptat, inițiatorii acestuia au stabilit **POT de 42%**, iar **CUT de 1,26**.

În ceea ce privește modificarea cu 20% a indicatorilor POT și CUT față de cei stabiliți prin P.U.G., arătăm că, atât potrivit art. 37 alin. 7 din Legea nr. 350/2001, cât și a dispozițiilor din P.U.G., modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unității administrativ teritoriale de referință, aprobate prin Planul urbanistic general, prin creșterea cu 20% a valorii inițiale, vizează doar coeficientul de utilizare al terenului (CUT), iar nu și procentul maxim de ocupare al terenului (POT)!!!.

Mai mult, potrivit Regulamentului local de urbanism:

„Modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind regimul de construire, funcțiile admise, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor planuri urbanistice zonale – PUZ.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.”

*

III.4. Potrivit **Punctului 4.2., Capitolul 1, art. 10** din Regulamentul local de urbanism (și a Certificatului de urbanism nr. 160 din 01.08.2019):

„În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 5 m

*În cazul amplasării unor **locuințe colective**, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de **min. 10 m**”.*

Astfel, deși imobilul propus prin "P.U.Z." este considerat de către inițiatori ca având regim mic de înălțime, totuși, **datorită faptului că acest imobil reprezintă este o veritabilă locuință colectivă** - propus: LFCm6-locuințe colective (max. 6 ap.) prin Raportul de Specialitate referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU -, apreciem că în speță se impune respectarea unei distanțe de min. 10 m între clădire și aliniament, ceea ce, după cum rezultă din documentația "P.U.Z.", fila 41 nu se aplică. Ba mai mult, chiar dacă o asemenea distanță ar fi posibilă și respectată, din punct de vedere al unității și al coerenței zonei, peisajul urbanistic ar fi grav prejudiciat.

Or, în aceste condiții, edificarea unui imobil:

- cu regim de înălțime P+2E (10 m la streășină), în condițiile în care în subzona LFCm2, regimul de înălțime maxim este P+1+M, iar în zona în care se dorește construirea imobilului prevăzut în "P.U.Z.", majoritatea imobilelor au regim de înălțime P+M,

- compus din 10 apartamente, în condițiile în care în subzona LFCm2, locuințele sunt unifamiliale și semicolective (maxim 4 apartamente), iar nu colective,
- cu un acoperiș tip terasă, în condițiile în care subzona LFCm2 cuprinde aproape în exclusivitate imobile cu acoperișuri înclinate, ba mai mult, după cum am arătat și după cum reiese inclusiv din imaginile de pe Google Maps, zona cuprinsă între străzile Avram Iancu și Daciei – unde se dorește edificarea imobilului – este formată în **EXCLUSIVITATE din clădiri cu acoperișuri înclinate**,
- cu o înălțime la streșină de 10m, în comparație cu imobilele subsemnaților, care au o înălțime la streșină de 7m, respectiv 3,4m,
- având **POT de 42%**, în condițiile în care în subzona LFCm2 POT este de maxim 35% și fără ca acesta să poată fi depășit cu 20%, potrivit art. 37 alin. 7 din Legea nr. 350/2001 și P.U.G.,
- având **CUT de 1,26**, în condițiile în care în subzona LFCm2 CUT este de maxim 1,05, fără a fi prezentat nici un motiv temeinic pentru a opera o modificare cu 20% a CUT prevăzut în P.U.G., și
- care nu respectă dispozițiile din P.U.G. și Certificatul de urbanism, în ceea ce privește amplasarea clădirilor față de aliniament,

NU asigură unitatea, coerența și confortul urban, atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat, astfel că modificarea condițiilor stipulate în P.U.G. nu poate opera prin PUZ-ul aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020.

*

În aceste condiții, arătăm că nu există nicio rațiune sau fundament urbanistic pentru aprobarea "P.U.Z.", de vreme ce acesta NU realizează o planificare urbană sustenabilă și coerentă, în acord cu necesitățile locuitorilor și caracteristicile zonei ci, dimpotrivă, acestea sunt ignorate.

Dorim să subliniem faptul că activitatea de urbanism nu este o activitate destinată satisfacerii interesului particular al unei persoane și nici nu pot fi croite reglementări urbanistice după interesul clientului și încălcarea drepturilor celorlalte persoane. Dimpotrivă, ea trebuie să asigure indivizilor și colectivității, dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o inter-relaționare cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei și vor fi concretizate în reglementările P.U.Z. și din regulamentul acestuia.

Urbanismul presupune asumarea unor norme fundamentale, conforme principiilor directoare în urbanism și care asigură scopul acestei activități. Aprobarea unor documente urbanistice trebuie, pentru a fi legale, să reprezinte o decizie fundamentată și nu arbitrară.

Din documentația care a stat la baza aprobării HCL se constată că lipsește orice corelare a "P.U.Z." cu P.U.G., cu tipul construcțiilor aferente subzonei FLCm2, cu documentațiile urbanistice aprobate pentru zonele adiacente, ceea ce atrage nevalabilitatea "P.U.Z." aprobat.


*

Pentru toate motivele expuse anterior, respectuos vă solicităm să admiteți plângere împotriva HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020, cu consecința revocării acesteia.

În drept: art. 2 alin. 1 lit. h) și art. 7 din Legea nr. 544/2004

Cluj-Napoca,
14.09.2020

Cu stimă,
SZELL ALEXANDRU și MUREȘAN ALEXANDRU,



Subject: Adresă referitoare la plângere prealabilă nr. 22221/14.09.2020



From: Adrian Giosu <adriangiosu@mironpartners.ro>

To: <primaria@campiaturzii.ro>

Cc: <office@mironpartners.ro>

Date: 2020-11-11 16:35

Adresă referitoare la plângere prealabilă nr. 22221/14.09.2020

NR. 27788 DAC 12.11.2020

- Mureșan și Szell - adresă Primăria Câmpia Turzii.pdf (~1.3 MB)

Bună ziua,

atașat vă comunic Adresa prin intermediul căreia am tratat subiectul vis-a-vis de NERELEVANȚA și INEXISTENȚA unei incidente a Sentinței civile nr. 1990 din 08.10.2020, în ceea ce privește soluția pe care Consiliul local urmează a o adopta asupra Plângerii prealabile împotriva HCL 154 din 27.08.2020, înregistrată la instituția dvs sub nr. 22221 din 14.09.2020.

--

Cu stimă,
Av. Adrian Giosu

(12/11/20)
D-nu spica
save stinsh consiliu local
DJ

Către,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII
PRIMARUL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII
cu sediul în mun. Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr. 2-4, jud. Cluj

Subsemnații:

SZELL ALEXANDRU, având CNP 1650715120013, cu domiciliul în Mun. Cluj-Napoca, str. Vasile Lupu, nr. 63, jud. Cluj și

MUREȘAN ALEXANDRU, având CNP 1710112120025, cu domiciliul în Mun. Câmpia Turzii, Str. Daciei, nr.25, jud. Cluj,

ambii cu **DOMICILIUL PROCEDURAL ALES CU PRIVIRE LA ORICE COMUNICĂRI PRIVIND PREZENTA în 400117 Cluj-Napoca, Clădirea „Cluj City Center”, Calea Dorobanților nr. 14 – 16, sc. A, et. 4, ap. 7, jud. Cluj**, prin Av. Giosu Adrian, justificat cu împuternicirea avocațială anexată,

Referitor la adresa Dvs. cu nr. 22221/30.10.2020, respectuos formulăm prezenta:

ADRESĂ

Prin intermediul căreia dorim să aducem unele lămuriri vis-a-vis de NErelevanța și NEincidența celor statuate de Tribunalul Cluj prin Sentința civilă nr. 1990 din 08.10.2020, dos. nr. 3768/117/2020, în Procedura de soluționare a Plângerii prelabile formulate de subsemnații împotriva HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020,

În fapt:

La data de 30.10.2020, subsemnatul Mureșan Alexandru am primit din partea dvs. adresa nr. 22221/30.10.2020, prin care ați comunicat următoarele:

„Având în vedere că prin Sentința civilă nr. 1990 din data de 08.10.2020, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul 3768/117/2020, a fost respinsă cererea de suspendare a Hotărârii Consiliului Local 154/2020 privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru lucrarea construire imobil p+2e (rezidențial și funcții complementare), împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, bransamente și racorduri la utilități, str. Avram Iancu, nr. 35, Câmpia Turzii, jud. Cluj, cerere formulată de dumneavoastră, prin prezenta vă comunicăm că plângerea prelabilă depusă, la instituția noastră, prin care solicitați revocarea Hotărârii de Consiliu Local nr. 154/2020, va fi supusă atenției Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii în următoarea ședință ordinară”.

Din redactarea acestei adrese rezultă că în mod neîntemeiat, redactorul adresei, face o paralelă nepermisă între:

- procedura de SUSPENDARE a executării actului administrativ care este obiect al dosarului 3768/117/2020 al Tribunalul Cluj în care s-a pronunțat Sentința civilă nr. 1990 din data de 08.10.2020, în primă instanță și
- procedura PLÂNGERII PRELABILE, respectiv soluția pe care urmează să o adoptați asupra acestei plângeri.

În aceste condiții înțelegem să explicăm DIFERENȚA dintre cele două proceduri și faptul că soluția dată în procedura SUSPENDĂRII executării actului administrativ, NU are nicio relevanță asupra procedurii soluționării plângerii prealabile.

Astfel, spre deosebire de obiectul plângerii prealabile, care este similar cu cel al unei acțiuni prin care se solicită ANULAREA actului administrativ considerat nelegal, prin acțiunea în SUSPENDAREA EXECUTĂRII unui act administrativ se urmărește exact ceea ce ne spune chiar denumirea acesteia, respectiv suspendarea executării actului considerat ca fiind nelegal, până la pronunțarea instanței de fond asupra legalității sau a nelegalității respectivului act.

Arătăm că în cauza având ca obiect SUSPENDAREA executării HCL 154/2020, instanța de judecată NU S-A PRONUNȚAT pe fond asupra LEGALITĂȚII SAU A NELEGALITĂȚII HCL nr. 154/2020, în primul rând pentru că nu a fost investită cu o asemenea cerere, respectiv dosarul 3768/117/2020 are ca obiect strict SUSPENDAREA EXECUTĂRII ACTULUI, iar nu ANULAREA acestuia, iar în al doilea rând pentru că este tocmai o condiție a procedurii suspendării executării actului administrativ ca instanța să nu prejudice fondul privind legalitatea sau nelegalitatea actului a cărei suspendare se solicită.

După cum este stipulat în Legea nr. 445/2004 și după cum a arătat inclusiv Tribunalul Cluj prin Sentința 1990/08.10.2020, procedura SUSPENDĂRII EXECUTĂRII unui act administrativ este o procedură specială, care se judecă de urgență și cu precădere, în care judecătorul doar palpează fondul problemei fără însă a se pronunța pe fondul problemei (legalitatea sau nelegalitatea actului a cărui suspendare se solicită).

Potrivit art. 14 din Legea nr. 554/2004, pentru a putea fi intentată o acțiune de suspendare a executării unui act administrativ este necesară îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- formularea de către reclamant în condițiile art. 7 din Legea nr. 554/2004 a plângerii prealabile;
- existența unui caz bine justificat;
- necesitatea prevenirii unei pagube iminente.

În ceea ce privește condiția existenței unui „caz bine justificat”, astfel cum sintagma este definită de art. 2 alin. (1) lit. t) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, respectiv împrejurări legate de starea de fapt și de drept, care sunt de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității actului administrativ, instanța a arătat că îndoiala serioasă asupra legalității actului administrativ trebuie să rezulte CU UȘURINȚĂ ÎN URMA UNEI CERCETĂRI SUMARE A APARENȚEI dreptului, care să nu conducă la prejudicarea fondului litigiului.

De asemenea, trebuie subliniat inclusiv faptul că instanța, în soluționarea acestei proceduri, a dat eficiență prezumției de legalitate a actelor administrative (fără a analiza în concret dacă această prezumție este aplicabilă sau nu, deoarece, după cum am arătat, în această procedură a suspendării, instanța doar palpează fondul problemei), iar instituția suspendării unui act administrativ reprezintă o măsură provizorie de întrerupere sau de amânare a efectelor manifestării de voință a autorității publice menită să asigure o protecție juridică a persoanei potențial vătămate, până la evaluarea legalității deciziei administrative de către instanța de contencios administrativ în cadrul acțiunii în anulare.

Faptul că instanța de judecată, prin Sentința civilă nr. 1990 din 08.10.2020 nu s-a pronunțat asupra legalității HCL Câmpia Turzii nr. 154/2020 (această sarcină revenindu-i într-o primă fază legislativului local ca emitent al actului, în procedura soluționării plângerii prealabile și ulterior instanței de judecată, în procedura soluționării cererii în ANULARE a respectivului act) rezultă inclusiv din sentință, unde la pagina 8 primul alineat, instanța statuează următoarele:

„Pe de altă parte, în raport de limitele analizei permise de art. 14 din Legea nr. 554/2004 nu se poate stabili în procedura sumară a suspendării dacă toate aceste derogări prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 154/2020 reprezintă rezultatul unei analize bazate pe contextul social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural precum și dacă planul urbanistic zonal în discuție asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul urbanistic general al municipiului Câmpia Turzii, toate aceste chestiuni urmând a fi dezlegate de instanța investită cu analiza fondului, în cadrul unei acțiuni în anulare.”

Or, cum dumneavoastră aveți acces la întreaga documentație ce a stat la baza emiterii HCL atacată, este prerogativa Dvs. să analizați în cadrul următoarei ședințe a Consiliul Local, dacă:

- PUZ-ul ce stă la baza emiterii acestei HCL îndeplinește toate condițiile de legalitate, respectiv dacă
- documentația este completă și legală, dacă
- are la bază o analiză bazată pe contextul social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural și dacă
- planul urbanistic zonal atacat în speță asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul urbanistic general al municipiului Câmpia Turzii.

În concluzie, prin raportare la ansamblul celor expuse anterior, Vă rugăm să constatați că Sentința civilă nr. 1990/08.10.2020 NU ARE NICIO INCIDENTĂ asupra plângerii prealabile formulată de subsemnații, prin această sentință nefiind tratată legalitatea sau nelegalitatea HCL atacată.

*

În ceea ce privește **NELEGALITATEA** HCL Câmpia Turzii nr. 154/2020 prin care a fost aprobat "PUZ" inițiat de beneficiarii SURGENT OANA-SIMONETA și MANULIAC IULIAN-GABRIEL, fără a mai relua argumentele expuse pe larg în cadrul plângerii prealabile arătăm doar că:

edificarea unui imobil:

- cu regim de înălțime P+2E (10 m la streășină), în condițiile în care în subzona LFCm2, regimul de înălțime maxim este P+1+M, iar în zona în care se dorește construirea imobilului prevăzut în "P.U.Z.", majoritatea imobilelor au regim de înălțime P+M,
- compus din 10 apartamente, în condițiile în care în subzona LFCm2, locuințele sunt unifamiliale și semicolective (maxim 4 apartamente), iar nu colective,
- cu un acoperiș tip terasă, în condițiile în care subzona LFCm2 cuprinde aproape în exclusivitate imobile cu acoperișuri înclinate (tip șarpantă),
- cu o înălțime la streășină de 10m, în comparație cu imobilele subsemnaților, care au o înălțime la streășină de 7m, respectiv 3,4m (arătăm că în ceea ce privește înălțimea maximă a clădirilor trebuie să avem în vedere criterii de aceeași natură, spre exemplu streășină – streășină, coamă – coamă, iar nu mixte <streășină-coamă>, deoarece în această din urmă situație se dă naștere unor situații de gravă inechitate și abuz de drept)

- având **POT** de 42%, în condițiile în care în subzona LFCm2 POT este de maxim 35% și fără ca acesta să poată fi depășit cu 20%, potrivit art. 37 alin. 7 din Legea nr. 350/2001 și P.U.G.,
- având **CUT** de 1,26, în condițiile în care în subzona LFCm2 CUT este de maxim 1,05, fără a fi prezentat nici un motiv temeinic pentru a opera o modificare cu 20% a CUT prevăzut în P.U.G., și
- care **nu** respectă dispozițiile din P.U.G. și Certificatul de urbanism, în ceea ce privește amplasarea clădirilor față de aliniament,

NU asigură unitatea, coerența și confortul urban a zonei de studiu cu cea a a teritoriului învecinat și a zonei în care este amplasat, astfel că modificarea condițiilor stipulate în P.U.G. nu poate opera prin PUZ-ul aprobat prin HCL Câmpia Turzii nr. 154 din 27.08.2020.

De asemenea, inclusiv dacă ne raportăm strict la aspectul și clasificarea respectivului imobil, fără a analiza în detaliu fiecare document al "PUZ-ului", putem observa că acesta **NU** are la bază o analiză fundamentată pe contextul social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural al mun. Câmpia Turzii deoarece **NU** are cum să asigure corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul urbanistic general al municipiului Câmpia Turzii.

*

Stimate dle Primar,

Stimați domni Consilieri Locali,

În aceste condiții, în cadrul următoarei ședințe de Consiliu Local al mun. Câmpia Turzii, aveți posibilitatea de a corecta eroarea vechiului legislativ local și de a RESTABILI LEGALITATEA și RESPECTAREA COERENȚEI ȘI UNITĂȚII URBANISTICE A ZONEI, adică **DE A NU PERMITE CONSTRUIREA UNUI BLOC ÎNTRE CASE**, respectiv de a hotărî admiterea Plângerii Prealabile formulate de subsemnații, revocarea HCL 154/27.08.2020 și evitarea unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată.

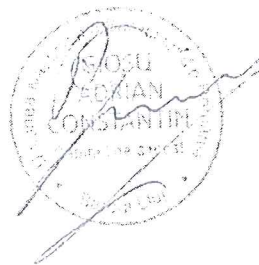
Pentru susținerea în fața Consiliului Local a plângerii prealabile formulate, vă rugăm să ne acordați accesul **on-line** la ședința de Consiliu Local în care se va dezbate Plângerea Prealabilă, sens în care vă rugăm să ne comunicați în timp util: **DATA, ORA, LINK-ul și PAROLA DE ACCES.**

În drept: Legea nr. 544/2004

Anexăm: Împuternicire avocațială.

Cluj-Napoca,
11.11.2020

Cu stimă,
SZELL ALEXANDRU și MUREȘAN ALEXANDRU,
Prin av. Giosu Adrian





Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ



GIOSU G. ADRIAN CONSTANTIN - CABINET DE AVOCAT

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. CJ/303042/2020

Domnul avocat GIOSU ADRIAN-CONSTANTIN se împuternicește de către clienții MUREȘAN ALEXANDRU - în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/303020/2020 din 08.09.2020, și SZELL ALEXANDRU - în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/303021/2020 din 08.09.2020, să exercite următoarele activități:

- Studiere documente; consultații juridice; redactare, semnare și înregistrare CERERE DE SUSPENDARE a executării actului administrativ atacat - HCL nr. 154 din 27.08.2020 emisă de Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, precum și orice alte cereri/adrese în legătură cu HCL anterior indicat;

- Asistare/reprezentare clienți.

Data: 11.11.2020

CLIENT/REPREZENTANT, *

Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în
baza căruia s-a eliberat împuternicirea
GIOSU G. ADRIAN CONSTANTIN -
CABINET DE AVOCAT **
prin avocat,
Giosu Adrian-Constantin

.....
(semnătura)

.....
(semnătura și ștampila)



* Semnătura nu este necesară în situația în care GIOSU G. ADRIAN-CONSTANTIN - CABINET DE AVOCAT atestă data și conținutul contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

** Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantului acestuia.



ROMÂNIA

Județul CLUJ

Consiliul local CÂMPIA TURZII

Str. Laminoriștilor, Nr.2

Telefon: 0264268001; 0264268002; 0264268004 Fax: 0264261467

<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primaria@campiaturzii.ro ;

Comisia de specialitate nr.1 - pentru buget, finanțe, prognoze economice, administrație publică

AVIZ

La proiectul de hotărâre
privind admiterea / respingerea plângerii prealabile, formulate împotriva Hotărârii
nr.154/2020 a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii

Comisia de specialitate nr.1 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii s-a întrunit în ședința de lucru din data de 12.11.2020 în scopul dezbaterii și avizării proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Proiectul de hotărâre este avizat pentru legalitate de către Secretarul General al Municipiului Câmpia Turzii.

Comisia de specialitate, analizând documentele care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre, în urma dezbaterilor, constată că îndeplinește condițiile legale pentru punerea în discuție și avizare.

Comisia de specialitate nr. 1 – Avizează FAVORABIL proiectul de hotărâre.

și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator (eventualele amendamente se vor specifica în procesul-verbal de sedință).

Prezentul Aviz a fost emis cu 4 voturi pentru, _____ voturi împotriva, 1 abțineri.

PREȘEDINTE COMISIE,
CRIHĂLMEANU CĂLIN SORIN