

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI APAHIDA
NR. 234 / 16.12.25

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr..../22.12.2025

**privind achiziționarea de servicii juridice de consultanță, asistență și reprezentare
pentru dosarul nr. 4063/111/2025, aflat pe rolul Tribunalului Bihor**

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședința ordinară la data de 22.12.2025

Analizând: privind achiziționarea de servicii juridice de consultanță, asistență și reprezentare pentru dosarul nr. 4063/111/2025, aflat pe rolul Tribunalului Bihor- proiect din inițiativa primarului, referatul de aprobare al primarului nr. 45031/16.12.2025 raportul de specialitate al Compartimentului Juridic nr. 45032/16.12.2025

Văzând avizul comisiei juridice,

În temeiul:

- art. 120 și art. 121 din Constituția României, republicată;
- art. 3 și art. 9 din Carta Europeană a autonomiei locale, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 14, art. 20, art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;
- art. 1, art. 8 alin. (1), art. 18 alin. (1) și (2) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;
- Art. 29 alin. 1 lit. c) și d) și alin 3 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, referitor la achiziționarea de servicii,
- Art. 1, alin. (1) și alin. (2) din OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative.

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Fiind îndeplinite prevederile art. 133 alin. (2) lit. a, art. 134 alin (4), art. 136 și art. 139 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

In temeiul drepturilor conferite prin art.196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă achiziționarea de servicii juridice de consultanță, asistență și reprezentare a UAT Comuna Apahida în , în dosarul nr. 4063/111/2025, aflat pe rolul Tribunalului Bihor, precum și în orice alte proceduri judiciare asociate, conexe sau derivate, în toate gradele de jurisdicție, în vederea protejării intereselor patrimoniale și administrative ale autorității publice locale.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Secretarul general și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei comunei Apahida.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Compartimentului Juridic și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Inițiator
Primar,
Belce Cristina-Ramona



Avizat,
Secretar General
Cj. Bucur Anca-Florina





Nr. 45031/16.12.2025

REFERAT DE APROBARE

al Primarului Comunei Apahida

privind achiziționarea de servicii juridice de consultanță, asistență și reprezentare pentru dosarul nr. 4063/111/2025, aflat pe rolul Tribunalului Bihor

Temei legal

- Constituția României, republicată – art. 120 și art. 121;
- Carta Europeană a autonomiei locale, ratificată prin Legea nr. 199/1997 – art. 3 și art. 9;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ – art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1) lit. a);
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale – art. 14, art. 20, art. 44 alin. (1);
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ – art. 1, art. 8 alin. (1), art. 18 alin. (1) și (2);
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice – art. 29 alin. (1) lit. c).

În **Dosarul nr. 4063/111/2025**, aflat pe rolul **Tribunalului Bihor – Secția Contencios Administrativ și Fiscal**, având ca obiect **anulare act emis de autorități publice locale – HCL nr. 106/2025**, pârâți sunt **Consiliul Local al Comunei Apahida, Primarul Comunei Apahida și Comuna Apahida**. Cauza se află în **stadiul procesual de fond**, pe rolul **completului CAF 12**.

Hotărârea Consiliului Local nr. 106/2025 reprezintă un act administrativ cu caracter normativ, adoptat în exercitarea atribuțiilor legale ale autorității deliberative locale, act care se bucură de **prezumția de legalitate**, până la eventuala sa anulare prin hotărâre judecătorească definitivă.

Litigiul aflat pe rolul instanței presupune analiza unor aspecte juridice de **complexitate ridicată**, respectiv competența Consiliului Local în adoptarea hotărârilor cu caracter normativ, limitele controlului judecătoresc exercitat de instanța de contencios administrativ asupra actelor autorităților publice locale, precum și aplicarea principiului autonomiei locale, consacrat de Constituția României și de Carta Europeană a autonomiei locale.

Având în vedere natura actului administrativ contestat, soluția ce va fi pronunțată în cauză poate produce **efecte juridice și administrative semnificative** asupra activității autorității publice locale, inclusiv sub aspectul stabilității actelor administrative adoptate de Consiliul Local și al exercitării atribuțiilor sale legale.

În acest context, apărarea intereselor **Consiliului Local al Comunei Apahida, ale Primarului Comunei Apahida și ale Comunei Apahida** impune formularea unor apărări juridice specializate, fundamentate pe legislația aplicabilă și pe jurisprudența relevantă în materia contenciosului administrativ, precum și susținerea acestora în fața instanței de judecată.

Totodată, raportat la **volumul de activitate** existent în cadrul Compartimentului Juridic și la **specificul tehnic al litigiului**, se constată imposibilitatea asigurării unei reprezentări optime exclusiv prin resursele interne, fiind necesară apelarea la **servicii juridice externe de specialitate**.

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web: www.primaria-apahida.ro



Potrivit art. 29 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, serviciile juridice de reprezentare și asistență în cadrul procedurilor judiciare sunt exceptate de la aplicarea legislației privind achizițiile publice, putând fi contractate în mod direct, cu respectarea principiilor legalității, oportunității și utilizării eficiente a fondurilor publice.

Față de cele expuse, **achiziționarea serviciilor juridice de consultanță, asistență și reprezentare** pentru apărarea pârâților **Consiliul Local al Comunei Apahida, Primarul Comunei Apahida și Comuna Apahida**, în Dosarul nr. 4063/111/2025, pe tot parcursul judecății (fond și, dacă va fi cazul, căi de atac), până la soluționarea definitivă a cauzei, este **necesară, oportună și justificată**.

În consecință, se impune inițierea **Proiectului de Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Apahida** privind aprobarea achiziționării serviciilor juridice menționate, în vederea protejării interesului public local, a legalității actelor autorității deliberative și a limitării riscurilor juridice și financiare (cheltuieli de judecată, efecte asupra actelor subsecvente).

PRIMAR
BELCE RAMONA-CRISTINA





Nr. 45032/16.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind achiziționarea de servicii juridice de consultanță, asistență și reprezentare pentru
dosarul nr. 4063/111/2025, aflat pe rolul Tribunalului Bihor

Temei legal

- Constituția României, republicată – art. 120 și art. 121;
- Carta Europeană a autonomiei locale, ratificată prin Legea nr. 199/1997 – art. 3 și art. 9;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1) lit. a);
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale – art. 14, art. 20, art. 44 alin. (1);
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ – art. 1, art. 8 alin. (1), art. 18 alin. (1) și (2);
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice – art. 29 alin. (1) lit. c).

În Dosarul nr. 4063/111/2025, aflat pe rolul Tribunalului Bihor – Secția Contencios Administrativ și Fiscal, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale – HCL nr. 106/2025, **pârâți sunt Consiliul Local al Comunei Apahida, Primarul Comunei Apahida și Comuna Apahida**. Cauza se află în stadiul procesual de fond, pe rolul completului CAF 12.

Hotărârea Consiliului Local nr. 106/2025 reprezintă un act administrativ cu caracter normativ, adoptat în exercitarea atribuțiilor legale ale autorității deliberative locale, act care se bucură de prezumția de legalitate, până la eventuala sa anulare prin hotărâre judecătorească definitivă. Litigiul aflat pe rolul instanței presupune analiza unor aspecte juridice de complexitate ridicată, respectiv:

- competența Consiliului Local în adoptarea hotărârilor cu caracter normativ;
- limitele controlului judecătoresc exercitat de instanța de contencios administrativ asupra actelor autorităților publice locale;
- aplicarea principiului autonomiei locale, consacrat de Constituția României și de Carta Europeană a autonomiei locale;
- interpretarea și aplicarea dispozițiilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Având în vedere natura actului administrativ contestat, soluția ce va fi pronunțată în cauză poate produce efecte juridice și administrative semnificative asupra activității autorității publice locale, inclusiv sub aspectul stabilității actelor administrative adoptate de Consiliul Local și al exercitării atribuțiilor sale legale.

În acest context, apărarea intereselor Comunei Apahida impune formularea unor apărări juridice specializate, fundamentate pe legislația aplicabilă și pe jurisprudența relevantă în materia contenciosului administrativ, precum și susținerea acestora în fața instanței de judecată.

COMUNA APAHIDA

Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA

CUI 4485243

Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475

e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web: www.primaria-apahida.ro



Totodată, raportat la volumul de activitate existent în cadrul Compartimentului Juridic și la specificul tehnic al litigiului, se constată imposibilitatea asigurării unei reprezentări optime exclusiv prin resursele interne, fiind necesară apelarea la servicii juridice externe de specialitate.

Potrivit art. 29 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, serviciile juridice de reprezentare și asistență în cadrul procedurilor judiciare sunt exceptate de la aplicarea legislației privind achizițiile publice, putând fi contractate în mod direct, cu respectarea principiilor legalității, oportunității și utilizării eficiente a fondurilor publice.

În considerarea celor expuse, achiziționarea serviciilor juridice de consultanță, asistență și reprezentare în Dosarul nr. 4063/111/2025 este necesară, oportună și justificată, fiind indispensabilă pentru asigurarea unei apărări juridice adecvate a intereselor autorității publice locale în fața instanței de judecată, achiziționarea de servicii juridice de consultanță, asistență și reprezentare **pentru apărarea pârâților Consiliul Local Apahida, Primarul Comunei Apahida și Comuna Apahida**, în Dosarul nr. 4063/111/2025, pe tot parcursul judecății (fond și, dacă va fi cazul, căi de atac), până la soluționarea definitivă

Se impune aprobarea achiziționării serviciilor juridice necesare apărării pârâților, pentru protejarea interesului public local, a legalității actelor autorității deliberative și pentru limitarea riscurilor juridice/financiare (cheltuieli de judecată, efecte asupra actelor subsecvente).

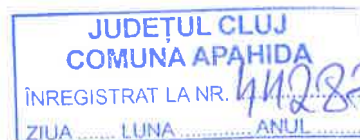
Întocmit,

Consilier juridic

Compartiment Juridic

Cons. Jur. Buhos Octavia-Anamaria

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BIHOR
STR. PARCUL TRAIAN NR. 10
ORADEA
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



11. DEC. 2025

Destinatar:
PRIMARUL COMUNEI APAHIDA
com. APAHIDA, APAHIDA,
LIBERTĂȚII, nr. 122, județul CLUJ

DOSARUL NR. 4063/111/2025

Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități
publice locale HCL 106/2025
Complet: CAF 12

Comunicare Adresă

emisă la marți, 9 decembrie 2025

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Pârât--Pârât**, vă comunicăm că în termen de 25 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții¹**, aveți obligația de a depune întâmpinarea. Depuneți documentele solicitate și înscrisurile doveditoare într-un exemplar pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare parte, cf. art. 150 NCPC

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- a) numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să i se facă toate comunicările privind procesul;
- b) excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- c) răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- d) dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- e) semnătura.

Nota: Se comunică cererea și înscrisurile către pârât cu mențiunea de a depune întâmpinare în termen de 25 zile de la comunicare, în condițiile art. 165 C.proc.civ., sub sancțiunea decăderii din dreptul de a propune probe și invoca excepții, în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel. În baza art. 13 din Legea nr. 554/2004, veți comunica împreună cu întâmpinarea actul atacat, împreună cu întreaga documentație care a stat la baza emiterii lui, precum și orice alte lucrări necesare pentru soluținarea cauzei, în conformitate cu dispozițiile art. 13 din Legea nr. 554/2004

¹) în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

Parafa șefului instanței,
(ștampila)



Semnătura grefierului,



MAXIM/ASOCIATII

Progressive Legal Thinking™

Ex. comunic.

Catre

TRIBUNALUL BIHOR

Secția mixtă de contencios administrativ și fiscal



Subscrisele:

1. **TERESA CONSTRUCT SRL**, cu sediul în Oradea, str. Moscovei nr. 13, jud. Bihor, identificată prin CUI 36102230, J2016002017126
2. **DIGGER CONTRACTORS SRL**, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncuși nr. 121, jud. Cluj, identificată prin CUI 30376105, J12/1757/2012 și

Subsemnații:

3. **MOLDOVAN OVIDIU-DANIEL**, cetățean roman, cu domiciliul în sat Feleacu, com. Feleacu, str. Feleacu nr. 6B, județul Cluj, având CNP 1840727125781
4. **MOLDOVAN LETIȚIA**, cetățean roman, cu domiciliul în sat Feleacu, com. Feleacu, str. Feleacu nr. 6B, județul Cluj, având CNP 2580527120682

toți cu sediul/ domiciliul procesual ales la sediul MAXIM/Asociații din Cluj-Napoca, str. Dimitrie Cantemir, nr. 5, jud. Cluj, unde solicit comunicarea tuturor actelor de procedură (persoană însărcinată cu primirea corespondenței Diana Svichi)

reprezenți convențional prin MAXIM/Asociații, avocat Andrei MAXIM și Sorin Dan IONAȘ, conform împuternicirii avocațiale anexate

în temeiul dispozițiilor art. 8 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, *formulam prezenta*

CERERE DE CHEMARE IN JUDECATĂ

În contradictoriu cu:

1. **CONSILIUL LOCAL APAHIDA**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății nr. 122, comuna Apahida, jud. Cluj;
2. **PRIMARUL COMUNEI APAHIDA**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății nr. 122, comuna Apahida, Jud. Cluj;
3. **COMUNA APAHIDA**, reprezentata legal prin Primar, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății nr. 122, Jud. Cluj, pentru petitul privitor la suportarea cheltuielilor de judecata.

Prin care vă solicităm respectuos ca, în urma administrării probatoriului, să dispuneți:



1. **În principal, Anularea Hotărârii de Consiliu Local nr. 106/29.05.2025 emisă de Consiliul Local Apahida privind respingerea Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent conform Legii nr. 350/2001 pentru „Parcelare și construire imobile mixte” în localitatea Sânnicoară, str. Nicolae Bălcescu f.n., comuna Apahida, ca netemeinică și nelegală.**

În subsidiar, să constatați refuzul nejustificat al Consiliului Local Apahida, manifestat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 106/29.05.2025 prin care s-a respins Planul Urbanistic Zonal și regulamentul de urbanism pentru „Parcelare și construire imobile mixte” în localitatea Sânnicoară, str. Nicolae Bălcescu, f.n, comuna Apahida.

2. **În principal, solicităm obligarea pârâtului Consiliul Local Apahida la aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru obiectivul „Parcelare și construire imobile mixte” în localitatea Sânnicoară, str. Nicolae Bălcescu, f.n, comuna Apahida;**

În subsidiar, solicităm obligarea pârâtului Consiliul Local Apahida să soluționeze de îndată cererea de aprobare a Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru obiectivul *Parcelare și construire imobile mixte*” în localitatea Sânnicoară, str. Nicolae Bălcescu, f.n, comuna Apahida;

3. **Obligarea pârâților în solidar la plata cheltulellor de judecată ocazionate de prezentul demers judiciar.**

Prezenta acțiune se întemeiază pe următoarele:

MOTIVE

I. Starea de fapt relevanta

1.1. ***Cu privire la proiectul propus și întocmirea documentației specifice de tip PUZ;***

(1) Subscrisele societăți suntem proprietarii imobilelor – teren – înscrise în CF 53633 Apahida, CF 55352 Apahida, și CF 66608 Apahida¹.

(2) Cele 3 parcele sunt incadrate, din punct de vedere urbanistic, în cadrul Planului Urbanistic General al Comunei Apahida, în zona industrială UTR IDE8. În acest UTR, conform PUG, este o zonă de *unități industriale, servicii și depozitare*, în care utilizarea permisă este de *producție, depozitare, servicii, comerț*, fiind interzisă *funcțiunea de locuire*.

(3) Parcelele deținute de subscrisa se afla la limita zonei industriale, în vecinătatea imediată a zonei de locuire.

(4) *Bref*, între parcelele noastre și terenurile incadrate în zona de locuire se află o singură parcelă, neînscrisă în Cartea funciară (și aflată în litigiu); imediat după această parcelă începe zona de locuire. Important de menționat că, pe parcela imediat alăturată acesteia a fost

¹ Anexa 2.



edificat un ansamblu de locuințe de 9 clădiri, cu 298 apartamente (beneficiarul fiind o societate denumită Estimo, o vom abrevia „*parcela Estimo*”).

(5) Intrucât parcelele noastre sunt pretabile pentru funcțiunea de locuire, iar zonificarea dată prin PUG nu mai corespunde realității, am început demersurile pentru edificarea unor locuințe.

(6) În data de **28.04.2022**, Arhitectul șef al Comunei Apahida emite *Avizul favorabil nr. 37849/28.04.2022*, pentru *emiterea avizului de oportunitate în scopul elaborării PUZ²*.

(7) La data de **28.12.2022**, am obținut **Avizul de Oportunitate nr. 159/28.12.2022**, emis de Consiliul Județean Cluj, în vederea începerii procedurii privind Planului Urbanistic Zonal cu privire la imobilele beneficiarilor³.

(8) În data de **28.02.2023**, am solicitat și obținut **Certificatul de Urbanism nr. 262/28.02.2023**, în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent, pentru „Parcelare și construire imobile mixte⁴”.

(9) În data **09.08.2024**, a fost aprobată documentația Planului Urbanistic Zonal, de către Consiliul Județean Cluj, prin **avizul nr. 49/09.08.2024⁵**.

(10) La data de **19.08.2024**, ca urmare a obținerii tuturor avizelor impuse prin Certificatul de Urbanism și realizării tuturor procedurilor și actelor necesare (parte scrisă și tehnică), am procedat la înregistrarea documentației PUZ, la Primăria Apahida, sub nr. 27440/19.08.2024.

(11) La data de **09.10.2024**, ca urmare a parcurgerii procedurii de informare a publicului de către compartimentul de Urbanism al UAT Apahida, a fost emis *Raportul final de informare și consultare a Publicului*, având nr. 33894/09.10.2024⁶, prin care se constată îndeplinirea cu succes a procedurii de informare a publicului, precum și faptul că **nu au fost formulate observații** față de documentație.

(12) Astfel, la data Raportului final de consultare a publicului, 09.10.2024, ca urmare a lipsei oricăror observații, documentația PUZ a fost completă și finală.

1.2. Istoricul și continutul hotărârilor de consiliu local adoptate de CL Apahida;

(13) Documentația de tip PUZ fiind completă, a fost înregistrată la Consiliul Local Apahida, pentru a fi supusă spre aprobarea deliberativului local.

² Anexa 3.

³ Anexa 3.

⁴ Anexa 4.

⁵ Anexa 5.

⁶ Anexa 6.



(14) Proiectul a fost pus pe ordinea de zi a ședinței de Consiliul Local din data de 28.11.2024 însă, la propunerea dnei. Primar, proiectul a fost retras de pe ordinea de zi.⁷

(15) Ulterior, documentația este pusă pe ordinea de zi a ședinței de CL din 30.01.2025.

(16) După cum rezultă din Procesul-Verbal al ședinței de Consiliu din 30.01.2025⁸, Consiliul a decis să aducă 3 amendamente/condiții la documentația PUZ, respectiv:

- *Acordul proprietarilor parcelelor invecinate pentru aprobarea PUZ;*
- *Ulterior autorizării și finalizării construcțiilor, spațiul educativ (grădinița) prevăzută în proiect să fie donată Comunei Apahida, și*
- *Să fie asigurat accesul la strada principală (strada Libertății – DN 1C)*

(17) Ulterior, și foarte important, la propunerea unor consilieri și a Primarului, se propune un vot asupra oportunității proiectului, iar Consiliul Local votează cu 9 voturi pentru și 8 împotriva, pentru aprobarea proiectului de PUZ. Revenim ulterior asupra naturii și semnificației acestui vot.

(18) Subsemnații am complinit documentația PUZ cu cele 3 componente indicate în HCL din 30.01.2025, după cum urmează:

i). Cu privire la acordul proprietarilor vecini, am arătat că o asemenea condiție este flagrant nelegală și, oricum, parcela invecinată (în discuție) nu are proprietar tabular; în context, întrucât parcela este în litigiu, am identificat toți posibilii proprietari (pe baza titlului de proprietate și a părților din dosar) și i-am notificat⁹;

ii). Cu privire la donația unei grădinițe din viitorul ansamblu, către Comuna Apahida, am depus o declarație notarială prin care ne asumăm și formulăm proimisiunea de donație conform solicitării¹⁰.

iii). Cu privire la asigurarea accesului la drumul național (str. Libertății), de la parcelele analizate prin documentația PUZ, subscrisele am achiziționat acest drum de la proprietarul său, pentru suma de 33.000 euro¹¹.

(19) Proiectul de PUZ, cu adăugirile redată în precedent, a fost pus din nou pe ordinea de zi a ședinței din data de 29.05.2025.

⁷ Anexa 7.

⁸ Anexa 8.

⁹ Anexa 9.

¹⁰ Anexa 10.

¹¹ Anexa 11.



(20) Subscrisa am depus și un memoriu, în prealabil, înregistrat la Comuna Apahida sub nr. 16588/14.05.2025, prin care am explicat aspectele din precedent¹².

(21) Cu toate acestea, prin HCL 106/29.05.2025, proiectul de PUZ a fost respins, cu 9 voturi împotriva, 3 abțineri și patru voturi pentru¹³.

(22) Motivele de respingere, astfel cum sunt redată prin HCL nr. 106/29.05.2025, le vom reda pe măsură ce le combatem.

1.3. *Calificarea juridică a HCL 106/29.05.2025.*

(23) În jurisprudență este unanim acceptat faptul că actele de aprobare a documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ sau PUD) sunt acte administrative normative. În același sens a statuat și Înalta Curte de Casație și Justiție prin decizia 12/2021 – Recurs în interesul legii-, cu privire la Planurile Urbanistice Zonale.

(24) Întrucât prin HCL 106/29.05.2025 a fost respinsă *cererea de emitere a unui act administrativ normativ*, calificarea acesteia ar trebui să fie aceea de *refuz nejustificat*.

(25) În sens contrar, dacă am Hotărârea ar fi calificată drept *act administrativ*, atunci natura sa este tot aceea a unui act *normativ*, căci ar fi illogic ca actul de aprobare PUZ să fie *normativ*, dar cel de respingere să fie *individual*.

(26) În ambele calificări, nu este necesară parcurgerea unei proceduri prealabile.

(27) Chiar și așa, subscrisa am formulat, în data de **28 iunie 2025**, plângere prealabilă împotriva la HCL 106/29.05.2025, la care nu am primit niciun răspuns¹⁴.

II. *Motive de nelegalitate și netemeinicie a HCL 106/29.05.2025*

1. *Cu privire la argumentul CL de a mentine zona industrială.*

Prin HCL se indică 2 nuanțe diferite ale acestui argument, și anume: (1) pe de o parte, se arată că *dorința autorității deliberative este de a menține această zonă cu caracter industrial*, și că *Apahida nu dispune de multe zone industriale reglementate prin PUG, iar terenurile rezidențiale sunt disponibile în alte zone*, și (2) pe de altă parte, că destinația de locuire *nu e compatibilă cu funcțiunea stabilită în zonă prin PUG*.

1.1. *Cu referire la primul argument – oportunitatea proiectului a fost anterior decisă prin aviz de oportunitate, certificat de urbanism și hotărâre de consiliu local, și deci nu mai poate fi repusă în discuție;*

¹² Anexa 12.

¹³ Anexa 1.

¹⁴ Anexa 13.



(28) Prealabil respingerii PUZ am solicitat si obținut mai multe acte administrative, sau avize conforme prin care s-a analizat si apoi statuat că schimbarea destinație din zonă industrială în zonă de locuire este oportună.

(29) Arhitectul șef al Comunei Apahida emite in acest sens Avizul favorabil din 2022, pentru *Elaborare PUZ – construire ansamblu de locuințe*.

(30) Mai relevant este însă **Avizul de oportunitate nr. 159/28.12.2022 al Arhitectului șef al județului Cluj**, prin care se avizează favorabil solicitarea noastră de *schimbare a destinației parcelor*, din zonă industrială in zonă de locuire.

(31) Pe baza acestor avize (si in special a Avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al Județului), autoritatea publică locală a emis Certificatul de Urbanism nr. 262/28.02.2023, prin care a aprobat solicitarea noastră de schimbare a destinației acestor parcele.

(32) Foarte important, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001:

Art. 32

(1) *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

- a) *să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;*
- b) *să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;*
- c) *să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*
 - de primarul localității;
 - de primarul general al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

(33) Subsemnații suntem exact in ipoteza art. 32 din Legea nr. 350/2001, căci prin certificatul de urbanism am solicitat o *modificare a documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă* – mai precis, modificarea funcțiunii din zonă industrială în zonă de locuire.



(34) Autoritatea publică locală avea deci de analizat și decis între mai multe opțiuni, după cum rezultă din art. 32 precitat, una dintre acestea fiind chiar *respingerea motivată a cererii de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate*.

(35) Autoritatea publică locală aprobă însă modificarea solicitată de noi, și emite Certificatul nr. 262/28.02.2023, prin care, pe lângă aprobarea modificării destinației stabilite prin PUG, se stabilesc și enumeră exhaustiv toate avizele și studiile cerute pentru aprobarea PUZ.

(36) Avizele și certificatul de urbanism din precedent sunt deci actele prin care autoritățile publice competente *statuează asupra oportunității de a se schimba destinația parcelor*.

(37) Ulterior, după întocmirea documentației de PUZ, a fost emis și Avizul Arhitectului Șef al CJ Cluj, nr. 49/09.08.2024, prin care se avizează documentația propusă precum și Regulamentul Local aferent.

(38) Detaliem mai jos de ce *este nelegală respingerea PUZ*, cu încălcarea avizelor și certificatului de urbanism.

(39) În primul rând, certificatul de urbanism este, neîndoiește, un act administrativ – aspect tranșat deja prin Decizia ICCJ nr. 25/2017 (RIL), respectiv:

47. Trebuie făcută observația că certificatul de urbanism este întotdeauna producător de anumite efecte juridice, în sensul că obținerea lui conferă beneficiarului dreptul de a pretinde autorității competente o anumită conduită în legătură cu procedura de emitere a autorizației de construire. În măsura în care certificatul de urbanism este urmat de emiterea unei autorizații de construire, aceste efecte juridice nu pot fi privite în mod independent, fiind limitate la procedura de emitere a actului administrativ și fiind resorbite, în totalitate, în efectele pe care le produce actul final al autorității. Din această perspectivă, inadmisibilitatea acțiunii formulate exclusiv împotriva unui certificat de urbanism, atunci când acesta este susceptibil de a fi urmat de emiterea unei autorizații de construire, este pe deplin justificată.

48. Când însă prin conținutul său concret, prin interdicția de construire sau prin limitările pe care le conține, certificatul de urbanism nu mai este susceptibil de a fi urmat de emiterea unei autorizații de construire, efectele juridice pe care le produce capătă o semnificație de sine stătătoare, conferind certificatului de urbanism caracteristicile unui veritabil act administrativ, în sensul definiției legale citate mai sus. Nu mai este vorba de o simplă etapă în procesul decizional, cum se întâmplă în cazul actelor preparatorii, ci de un act care pune capăt acestui proces, eventuala vătămare a drepturilor sau intereselor legitime ale petentului avându-și izvorul tocmai în respectivul certificat de urbanism.

49. În consecință, dată fiind natura juridică de act administrativ pe care o dobândește certificatul de urbanism care, datorită interdicțiilor sau limitărilor pe care le conține, nu mai este susceptibil să fie urmat de emiterea unei autorizații de construire, acțiunea în anulare formulată în mod exclusiv împotriva acestui act este admisibilă. (...)



(40) Prin paragraful 47 din decizia precitată ICCJ statuează în mod expres faptul că, odată obținut Certificatul de urbanism, acesta **conferă beneficiarului dreptul de a pretinde autorității competente o anumită conduită în legătură cu procedura de emitere a autorizației de construire.**

(41) În cazul de față nu suntem în prezența unui Certificat de urbanism care să ne respingă solicitarea de schimbare a destinației zonei. Dar în același timp, aplicând considerentul precitat, rezultă că acest certificat creează o obligație în sarcina autorității publice, de a **adopta conduita conform certificatului de urbanism.**

(42) Deși considerentul se referă la *certificatul de urbanism ce precede unei autorizații de construire*, ipoteza în care ne aflăm (în care certificatul este urmat de PUZ, nu de autorizație) este identică, deci considerentul ICCJ rămâne incident și obligatoriu.

(43) Caracterul obligatoriu al Certificatului de urbanism reiese și din prevederile legale care îl consacră, în mod specific art. 29 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 – *Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu (...)*”.

(44) De asemenea, art. 30 din Legea nr. 350/2001 impune obligația ca, dacă se eliberează succesiv mai multe certificate de urbanism pentru aceeași parcelă, **conținutul acestora (...) trebuie să fie același pentru toți solicitanții.**

(45) Mai departe, pe lângă și în plus față de Certificatul de urbanism, documentația de PUZ a fost **supusă avizării Arhitectului Șef** (conform art. 32 alin. 10 lit. c) din Legea nr. 350/2001).

(46) Potrivit art. 32 alin 1 lit c) din Legea 350/2001, autoritatea locală are dreptul de a cere, dacă consideră că se impune, aviz de Oportunitate.

(47) Avizul De oportunitate, **are caracter tehnic și obligatoriu**, conform definiției dată acestuia de către Anexa 2 la Legea 350/2001¹⁵.

(48) Suntem deci în prezența unui **aviz conform**, căci doar avizele conforme sunt **obligatorii**. Însă, ori de câte ori se solicită și emite un aviz conform, acesta trebuie **respectat** de către emitentul actului final, căci altfel, avizul nu ar mai fi unul obligatoriu.

(49) Că este așa rezultă și din prevederea art. 37 alin. (1) ind. 3 din Legea nr. 350/2001, potrivit căreia:

(1³)Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.

¹⁵ Extras din Anexa 2:

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.



(50) Deci, asupra chestiunilor tranșate sau stabilite prin Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef, consiliul local nu mai are dreptul (sau competența) de a se pronunța sau a delibera.

(51) În cazul de față prin Avizul de oportunitate s-a apreciat, printre altele, asupra schimbării încadrării terenurilor din zonă industrială, în UTR Lc – zonă de locuințe colective.

(52) Nu contestăm dreptul Consiliului Local de a analiza o documentație de urbanism din perspectiva oportunității, dar Consiliul nu poate analiza acele aspecte de legalitate și oportunitate care au fost deja analizate prin emiterea unor avize conforme. Căci, dacă ar fi așa, acele avize și-ar pierde orice caracter obligatoriu, contrar prevederilor legale citate în precedent.

(53) Suntem deci în situația în care schimbarea destinației din zonă industrială în zonă de locuire a fost analizată și decisă, sub aspectul legalității și oportunității, prin nu mai puțin de 3 acte administrative (sau avize conforme, după caz): Avizele de oportunitate ale Arhitectului Șef, și Certificatul de Urbanism.

(54) În plus, odată ce documentația PUZ a fost înaintată spre Consiliul local pentru aprobare, a fost emis și un *Aviz juridic*. Nu îl deținem, dar acest Aviz este citat/referit în cadrul Procesului-verbal de ședință, unde se menționează următoarele:

„Aviz Juridic – CL: Conform art 56 (n.n. din Legea 350/2001), Consiliul Local poate respinge acest PUZ, însă doar pentru aspectele care nu au fost menționate prin certificatul de urbanism și avizele de oportunitate, cum ar fi: modul de realizare a parcajelor, accesul rutier, etc. (...)”

(55) Chiar Avizul juridic – conform!- emis de departamentul juridic al Consiliului statuează faptul că, în concret, Consiliul nu poate rediscuta aspecte care au fost deja tranșate/decise prin certificatul de urbanism și avizele de oportunitate; iar schimbarea destinației este un asemenea aspect!

(56) În consecință, Consiliul Local și-a depășit competența prin reanalizarea oportunității documentației PUZ cu privire la schimbarea folosinței prin încadrarea imobilelor în UTR LC - zonă de locuințe colective.

(57) Cu privire la caracterul obligatoriu al CU s-au pronunțat și instanțele de judecată¹⁶ iar într-o decizie de speta¹⁷ chiar și mai relevantă speta pendinte s-a reținut astfel:

„Pentru emiterea certificatului de urbanism autoritatea publică competentă efectuează o serie de verificări ale documentației depuse odată cu cererea, iar eliberarea certificatului de urbanism în scopul solicitat este de natura să confere beneficiarului dreptul de a pretinde autorității competente o anumită conduită în legătură cu procedura de emitere a autorizației

¹⁶ O decizie în acest sens fiind: Decizie nr. 6764/2017 din 20-dec-2017, Curtea de Apel Cluj, anulare act emis de autorități publice locale (Contencios administrativ și fiscal)

¹⁷ Hotărâre nr. 115/2021 din 19.01.2021 pronunțată de Tribunalul Cluj.



de construire, în sensul ca cererea ulterioara, conforma scopului pentru care a fost emis certificatul va fi instrumentata în functie de regulile de drept mentionate în acest document.

Principalul efect al certificatului de urbanism rezida, asadar , în cristalizarea si conservarea regulilor aplicabile la data eliberarii sale pentru toata perioada de valabilitate, cu mentiunea ca garantia conferita prin certificatul de urbanism cedeaza în fata nelegalitatii.

Or, cererea reclamantei de avizare a Planului urbanistic de detaliu, ca parte a procedurii de autorizare, formulata pe baza datelor si conditiilor cuprinse în certificatul de urbanism nr. 3787/11.09.2018 a fost respinsa cu mentiunea neindeplinirii conditiei elaborarii unui Plan urbanistic zonal, conditie care nu se regaseste, insa, printre cele enumerate în certificatul de urbanism mentionat .”

(58) În același sens, într-o soluție de speță¹⁸, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, împotriva UAT Apahida, s-au stabilit, în mod definitiv următoarele:

Deosebit de important, după cum a arătat prima instanță este și faptul că prin certificatul de urbanism, act administrativ cu caracter obligatoriu, s-a precizat că reclamanta are dreptul să construiască un imobil și acesta își păstrează caracterul obligatoriu pe întreaga procedură (...).

Recurenții au arătat că acest lucru nu exclude aprecierea de oportunitate din partea autorităților locale cu privire la aprobarea PUD.

Această apreciere de oportunitate (n.n. din curpînsul HCL prin care s-a respins PUD-ul) nu poate să revină asupra a ceea ce deja s-a aprobat prin certificatul de urbanism. Astfel a aprecia la acest moment că reclamanta nu mai are dreptul să construiască imobilul în discuție ar reprezenta un exces de putere din partea autorității publice, întrucât s-ar încălca dreptul recunoscut reclamantei, prin certificatul de urbanism, de a construi respectivul imobil.

Mai trebuie precizat că legalitatea și oportunitatea construcției a fost confirmată nu doar prin certificatul de urbanism ci și prin avizul arhitectului șef (...), după cum corect a subliniat prima instanță.(...)”

(59) Prezenta cauză¹⁹ se subsumează (aproape) în întregime cauzei soluționate de Curtea de Apel Cluj prin Decizia 1059/2024 indicată supra.

(60) În același sens a conchis și Curtea de Apel Cluj, prin Decizia 1386/2023²⁰, într-o speță identică cu cea de față, în care premisele erau identice

„Curtea reține că în speță refuzul autorității locale deliberative de a proba documentația de urbanism s-a fundamentat în primul rând pe aspecte ce țin de oportunitatea tehnică. Astfel imposibilitatea de edificare a locuințelor colective în UTR10, estetica urbană, dezvoltarea urbană a localității au fost principalele motive de

¹⁸ Decizia 1059/2024, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, împotriva UAT Apahida, în dos. 2216/117/2023.

¹⁹ Reclamanții au obținut atât Avizul de Oportunitate, cât și Certificatul de urbanism, iar în baza acestora au obținut avizele impuse prin CU și au realizat documentația PUZ.

²⁰ Hotărâre nr. 1386/2023 din 08.12.2023 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, cod RJ 868ge9649 (<https://www.rejust.ro/juris/868ge9649>)



refuz exprimate prin actul atacat in speță. Este necesar a se preciza că primul aspect mai sus indicat nu este numai un aspect de oportunitate urbanistică tehnică ci și un aspect de legalitate, nefiind posibilă aprobarea unui PUZ in conditiile in care acordarea unei derogări de la prevederile PUG printr-un PUZ este interzisă prin PUG al localității. (...)

Cu privire la oportunitatea urbanistică a modificării solicitate în speță există avizul arhitectului șef, aviz emis în baza art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001. Potrivit acestor prevederi legale în cazul în care prin cererea de emitere a certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă (...) autoritatea publică locală are dreptul ca după caz prin CU să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUZ elaborat si finanțat prin grija persoanelor interesate numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura de specializată condusă de arhitectul șef. Art. 37 alin. 1 ind. 3 din aceeași lege arată că avizul arhitectului șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean, consiliului local, consiliului general al Mun. București.

Pentru acest aviz, impus de legea nr. 350/2001, este aplicabilă definiția dată de legiuitor in anexa 2 a legii.(...) Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Aceste prevederi legale sunt clare și neechivoce și recunosc avizului sus indicat un caracter tehnic și obligatoriu. In aceste condiții, Consiliul Local nu mai are putere de apreciere asupra aceluiași aspecte cu caracter tehnic decât prin încălcarea caracterului obligatoriu al avizului sus indicat si astfel prin încălcarea propriei competențe.

Prin avizul de oportunitate emis în aplicarea art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 structura specializată condusă de arhitectul șef a apreciat din punct de vedere tehnic asupra posibilității de edificare a locuințelor colective in UTR10, asupra esteticii urbane si a dezvoltării urbane a localității. In urma analizei s-a stabilit că din perspectiva acestor aspecte este posibilă realizarea de locuințe colective pe terenul proprietatea reclamantului, într-o zonă caracterizată de edificarea locuințelor individuale si nu colective. În același sens sunt si avizele emise in baza art. 37 din Legea nr. 350/2001, aflate la dosar fond.

În această situație, cu ocazia exprimării optiunii de a adopta sau nu PUZ, Consiliul Local nu mai poate reanaliza aceste aspecte de ordin tehnic care au făcut obiectul unui aviz tehnic si obligatoriu, in speță posibilitatea tehnică de edificare a locuințelor colective altfel spus funcțiunea zonei, estetica si dezvoltarea urbană a localității.

Consiliul Local in exercitarea competenței recunoscute de textele de lege mai sus expuse are posibilitatea ca, pornind de la aceste avize obligatorii, asumate de structurile de specialitate, să aprecieze oportunitatea adoptării respectivelor modificări in raport de prevederile legale care reglementează adoptarea sau nu a unui plan urbanistic si in raport de interesul general al comunității (...)"



1.2. Cu privire la precizarea Consiliului Local că destinația de locuire nu e compatibilă cu funcțiunea stabilită în zonă prin PUG.

(61) Acest argument este vădit nelegal, și nu are legătură cu vreo analiză de oportunitate la care ar fi, în abstract, îndrituit forul deliberativ.

(62) Este necontestat faptul că terenurile în discuție sunt încadrate prin PUG în zona *industrială*, care nu permite o funcțiune de locuire. Dar, exact pentru această ipoteză și din acest motiv, Legea nr. 350/2001 prevede o procedură specială prin care cei interesați pot solicita autorității publice să încuviințeze o *documentație de urbanism derogatorie*.

(63) Art. 32 din Legea nr. 350/2001 reglementează tocmai această ipoteză de lucru.

(64) Or, dacă am accepta argumentul pârâtei, ar însemna că, ori de câte ori Planul Urbanistic General prevede o anumită funcțiune într-o zonă, acea funcțiune nu mai poate fi modificată vreodată, căci orice altă funcțiune ar fi propusă, ea „*nu ar fi compatibilă cu funcțiunea stabilită prin PUG*”. Acest argument contravine însă tocmai art. 32 din Legea nr. 350/2001, care *permite schimbarea funcțiunilor stabilite prin PUG*.

(65) De altfel, de esența Planului Urbanistic Zonal, și a Avizului de Oportunitate este *derogarea de la cele prevăzute prin PUG, inclusiv funcțiunea zonei*.

(66) Art. 46 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 prevede, cu titlu de excepție, următoarele: *Prin Planul urbanistic general se identifică 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. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general*.

(67) Doar în această ipoteză, care nu este incidentă, am putea accepta argumentul Consiliului Local. Dar, terenurile în dispută *nu se află într-o zonă* în care Planul Urbanistic General să *interzică derogarea de la PUG, prin documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD*.

2. Cu referire la respingerea proiectului datorită solicitărilor „unor cetățeni/grup de locuitori din loc. Sânnicoară”

2.1. În mod nelegal, Hotărârea de Consiliu este fundamentată pe simple susțineri ale unor consilieri locali, cu încălcare normelor în materia consultării și informării publicului;

(68) Acest argument ce a fundamentat respingerea documentației PUZ vădește o serie de nelegalități flagrante.

(69) Impactul *social* și *consultarea publică* față de o documentație de urbanism este măsurată și reglementată în mod specific de legiuitor, prin reglementări legale imperative și exhaustive.

(70) Sediul materiei este chiar art. 57 – 61 din Legea nr. 350/2001. Prezintă relevanță în mod specific art. 60, care definește procedura de consultare ca fiind *procesul prin care*



autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

(71) În completare, Ordinul 2701/2010 privind consultarea populației, care adoptă normele metodologice aferente prevede, conform art. 1 *componentele obligatorii ale informării și consultării publicului care se aplică în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 (...).*

(72) Conform art. 5 alin. (1) din Normele metodologice, *pentru toate documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute de lege (...) procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților adm. publice responsabile cu aprobarea planului.*

(73) În completare, art. 5 alin. (2) din Norme prevede cu titlu imperativ că: *„Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorității administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general”.*

(74) Modalitatea prevăzută și impusă de lege pentru ca în decizia de aprobarea sau respingere a PUZ să fie avută în vedere opinia vecinilor/publicului interesat este deci procedura de informare și consultare a publicului, astfel cum e reglementată prin norme.

(75) În cazul de față:

- Procedura de informare a publicului a fost parcursă în conformitate cu Normele Metodologice (afișare pe site-ul primăriei, panou de afișaj la fața locului, documentația la dispoziția persoanelor interesate, etc.);
- Intrucât parcela *din vest* este neintabulată, iar în cadrul ședinței de Consiliu Local din 30.01.2025, unii consilieri au pretins informarea și a proprietarilor acestei parcele, am notificat un număr de 16 persoane aceștia fiind toți *posibilii proprietari ai acestei parcele*;
- A fost întocmit și este parte a Documentației, Raportul final de informare și consultare a Publicului, prin care se atestă în mod expres *indeplinirea tuturor formalităților legale*.

(76) Din Raportul final de informare a publicului rezultă că nu a existat nicio observație sau o obiecțiune, a vreunei persoane, față de Documentația PUZ.

(77) Raportul final de informare a publicului este parte din documentația obligatorie de urbanism ce se supune aprobării Consiliul Local (art. 5 alin. (1) a Ordinului 2701/2010) și fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus (art. 5 alin. 2 al aceluiași Ordin).



(78) În aceste condiții, Consiliul Local trebuia să se raporteze exclusiv la *documentația de urbanism transmisă spre aprobare*, fără a avea posibilitatea de a lua în considerare *aspecte sau înscrisuri care nu se regăseau în această documentație*.

(79) Avem în vedere prevederile art. 56 alin. (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, potrivit căroră, odată ce documentația de urbanism este completă, ea se înaintează *Consiliului Local spre aprobare sau respingere*. Consiliul Local este investit exclusiv cu aspectele din cadrul documentației de urbanism – mai ales în privința *consultării și opiniei publicului*, care, tot potrivit normelor precitate, se exprimă și detaliază prin Raportul de informare.

(80) Este deci nelegală hotărârea Consiliului Local de a respinge documentația de urbanism pe motive vagi și imprecise precum: „*urmare a solicitărilor primite din partea unor vecini*” sau „*adresa trimisă de un grup de locuitori din loc. Sânnicoară*”.

(81) Nerespectarea procedurii legale atrage nelegalitatea *motivului de respingere a PUZ*, vătămarea creată fiind evidentă.

(82) Astfel, potrivit art. 11 lit. b) din Normele metodologice, Raportul privind informarea publicului trebuie să cuprindă *un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv*:

1. *modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;*
2. *probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;*
3. *orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.*

(83) Legea prevede deci atât un drept la apărare al titularului documentației (care ia act și răspunde obiecțiunilor publicului), cât și un drept la remediere (inițiatorul poate rezolva acele obiecțiuni care sunt pertinente) și, mai ales, un drept la informare.

(84) Vătămarea decurge deci din faptul că:

- Legea prevede cu titlu obligatoriu informarea beneficiarului cu privire la obiecțiunile și observațiile trimise de public, precum și
- Dreptul Beneficiarului de a rezolva obiecțiunile/problemele ridicate de public, sau după caz de a *nu* rezolva aceste obiecțiuni/probleme;
- După procedura de informare a publicului (cu toate etapele prevăzute în Lege), nu a existat nici măcar o observație/obiecțiune din partea vreunului locuitor din loc. Sânnicoară, deci nu aveam cum să *răspundem/remediem/combatem* atare observații/obiecțiuni;



- În schimb, 2 consilieri locali (Păcurar Radu și Bob Ioan) precizează (a se vedea PV de ședință), că votează împotriva proiectului *la solicitarea unor cetățeni din Localitatea Sânnicoară*, iar acesta devine unul din motivele principale de respingere a PUZ, în motivarea HCL.

- Deci, subsemnații nu aveam cum să mai uzăm de dreptul (sau obligația) prevăzute în Norme, de a *răspunde sau remedia obiecțiunilor ridicate*, căci aceste obiecțiuni au fost doar menționate, direct în ședința de Consiliu Local (fără a face parte din documentația PUZ), și fără a fi arătate sau probate în fața noastră sau a celorlalți consilieri.

- Dacă s-ar fi respectat procedura legală de consultare și informare publică, neîndoielnic, subsemnații puteam să *aflăm* despre aceste obiecțiuni, să *combatem sau remediem problemele invocate*.

(85) Chiar trecând peste neregulile de mai sus, și acceptând opinii / obiecțiuni ale unor locuitori, trebuia verificat și probat că aceste persoane sunt locuitori ai localității, și sunt afectați/implicați în zona studiată/impactată prin PUZ, ceea ce nu s-a întâmplat.

2.2. În mod nelegal, Hotărârea de Consiliu este fundamentată pe adrese/obiecțiuni care nu au fost vreodată arătate, depuse sau probate în fața Consiliului Local, a persoanelor implicate în procedura aprobării PUZ, sau a subsemnaților.

(86) Trecând peste neregulile evocate în precedent, argumentul de respingere nu este legal, de vreme ce nu a fost prezentată sau dezbătută în fața Consiliului (sau a vreunei alte autorități) nicio solicitare sau adresa a vreunui cetățean din loc. Sânnicoară.

(87) Aceste "solicitări" și "adresa" invocată nu au fost aduse la cunoștința noastră, nu au fost vreodată prezentate sau înregistrate la Consiliul Local, și nu sunt parte din documentația de PUZ. Nu doar că aceste solicitări sau adrese nu au fost probate sau detaliate, ele nu ne-au fost măcar arătate (nouă sau celorlalți consilieri), și deci nu știm ce conțin și cui aparțin!

(88) De asemenea, în lipsa oricărui act scris din partea acestor cetățeni (sau a celor 2 consilieri locali care au invocat aceste sesizări), este imposibilă verificarea (1) identității și (2) domiciliului acelor cetățeni – știut fiind că ar putea fi luate în considerare observații ale cetățenilor acelei localități și din zona studiată sau din vecinătatea proiectului propus.

(89) În aceste condiții, a fundamenta respingerea unei documentații de urbanism pe baza *afirmațiilor neprobate a 2 consilieri locali*, privitoare la *adrese/nemulțumiri* ale unor cetățeni este vădit nelegal, căci (1) eludează normele privind consultarea publicului, și (2) face imposibilă verificarea reală, concretă, a obiecțiunilor/observațiilor/nemulțumirilor acelor cetățeni!

2.3. Argumentele de respingere sunt nelegale;

(90) Pe lângă neregulile indicate mai sus, combatem punctual și argumentele în sine pentru care a fost respinsă documentația.



(91) Un prim argument de respingere este ca *urmare a solicitărilor primite din partea unor cetățeni din localitatea Sânnicoară, având în vedere că afectează una dintre parcelele vecine.*

(92) Argumentul este nelegal si illogic, de vreme ce:

- Dacă documentația de PUZ ar *afecta* una din parcelele vecine, atunci obligația este de a *notifica proprietarii acelei parcele* – art. 37 pct. 2 din Legea nr. 350/2001.

- Obligația aparține, potrivit art. 37, autorității publice si nu beneficiarului;

- In cazul de față, parcela invecinată nu este intabulată, iar pretenții proprietari se judecă în dosarele 23106/211/2019, respectiv 18372/211/2017 aflate pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca.

- Documentația noastră de urbanism nu afectează în vreun fel această parcelă dar, pentru a evita orice alte discuții, subsemnații am notificat un număr de 16 persoane (care ar putea ridica vocație de proprietar).

- Cât timp acest teren nu este înscris în Cartea funciară pe numele unei persoane, nimeni nu se poate pretinde proprietar;

- Deci, nu poate fi afectat „proprietarul parcelei vecine” si, chiar dacă am trece peste asta, „unii cetățeni din localitate” nu pot ridica, drept obiecțiune la PUZ, faptul că acesta ar afecta...parcela unei terțe persoane(!?!)

- Altfel spus, în afara proprietarului parcelei, ceilalți locuitori nu au *calitate*, si nu justifică un interes în a se opune documentației PUZ pe acest motiv.

(93) Un al doilea argument de respingere este adresa transmisă de un grup de locuitori „*prin care aceștia își exprimă opoziția față de documentația PUZ propusă, invocând lipsa unei infrastructuri edilitare corespunzătoare în zonă. Printre aspectele semnalate se regăsesc: lățimea redusă și gradul ridicat de aglomerare al străzilor de acces, precum și presiunea scăzută la rețelele de alimentare cu apă și gaz*”.

(94) Reiterăm că o asemenea adresă (1) nu mai putea fi valorificată în etapa dezbaterii și aprobării în Consiliu, (2) nu a fost depusă sau arătată consilierilor sau Beneficiarului, (3) nu cunoaștem dacă e o adresă întocmită de locuitori propriu-ziși ai localității, astfel că (4) ea nu putea fundamenta o soluție de admitere sau respingere a documentației, și trebuia pur și simplu ignorată.

(95) Mai departe, pe „fondul” acestui motiv, toate aspectele invocate de acest „grup de cetățeni” au fost analizate prin avizele de specialitate ce fac parte din documentația PUZ, respectiv²¹:

- Aviz favorabil din partea Companiei de Apă Someș SA;

²¹ Anexa 14.



- **Aviz favorabil din partea Distribuție Energie Electrică România;**
- **Aviz favorabil din partea CPL România (gaze);**

(96) Toate avizele autorităților din domeniul *alimentării cu ape și gaz* au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism, și obținute ulterior, fiind parte din documentație.

(97) Din nou, suntem în prezența unor avize *tehnice, de specialitate, și obligatoriu a fi respectate*. Odată ce autoritățile au avizat proiectul, *ab initio* rezultă că edificarea sa nu va ridica probleme privitoare la alimentarea cu apă, gaz, energie electrică!

(98) A invalida un aviz tehnic de specialitate emis de autoritățile în domeniu, invocând „*adresa unor cetățeni*” care ar invoca „*presiunea scăzută la alimentarea cu apă și gaz*”, este o evidentă nelegalitate. Se invalidează astfel un aviz de specialitate, obligatoriu, de opinie „unor cetățeni”.

(99) În ceea ce privește *lățimea redusă și gradul ridicat de aglomerare a străzilor de acces*, punctăm următoarele:

- Prin HCL din 30.01.2025, cu privire la exact această chestiune, Consiliul Local a solicitat subsemnaților să *obținem o cale de acces suplimentară față de cea deja existentă*, către *Drumul Național*; apoi, sub rezerva îndeplinirii acestei condiții (și a altora), votul a fost de aprobare a PUZ;
- Problema căilor de acces este prevăzută în *Avizul de oportunitate din 2022*, cât și în *Avizul favorabil de aprobare a PUZ din 2024*, ambele emise de Arhitectul Șef și aprobate de Președintele CJ Cluj. În cele 2 avize se prevede ca suficientă *folosirea străzilor/căilor de acces existente*;
- Nu s-a solicitat nici prin aceste Avize, nici prin Certificatul de Urbanism, vreun studiu de trafic, tocmai pentru că s-a apreciat că edificarea acestui proiect nu ridică probleme din perspectiva străzilor de acces.
- În aceste condiții, se invalidează concluziile unor avize și chiar acte administrative, prin prezentarea *adresei unor cetățeni*, aspect nelegal, după cum am argumentat deja în precedent.

(100) Mai mult, problema străzilor de acces a fost tranșată anterior prin Hotărârea din 30.01.2025.

(101) Cu privire la natura observațiilor unor cetățeni față de aprobarea sau nu a unui PUZ, Curtea de Apel Cluj, prin Decizia nr. 1386/2023 din 08.12.2023²², a statuat următoarele:

În aplicarea art. 9, 10 din OUG nr. 57/2019 în mod evident opoziția cetățenilor din zona nu obligă autoritatea publică să respingă automat un plan urbanistic zonal, ci aceasta are obligația de a analiza sesizările primite de la cetățeni și a-și fundamenta soluția de respingere

²² Hotărâre nr. 1386/2023 din 08.12.2023 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, cod RJ 868ge9649 (<https://www.rejust.ro/juris/868ge9649>)



a planului urbanistic zonal pe această opoziție în măsura în care ea este întemeiată. În caz contrar opoziția sus indicată este una pur arbitrară, ceea ce face ca și soluția de respingere să aibă același caracter, mai exact să fie fundamentată pe excesul de putere mai sus indicat.

Este necesar a se preciza că nici intimatul, dar nici prima instanță nu au analizat concluziile studiilor efectuate de către reclamant în cadrul documentației necesare pentru adoptarea planului urbanistic zonal, plecând de la premisa că opoziția cetățenilor din zonă justifică respingerea acestui plan, indiferent dacă această opoziție este întemeiată sau nu. Această poziție procesuală a fost menținută pe tot parcursul litigiului. De altfel nici nu există indicate în speță aspecte concrete în funcție de care să fie analizată această opoziție a cetățenilor în condițiile în care (așa cum s-a arătat mai sus) în cadrul hotărârii adoptate în speță se invocă posibilități, probabilități și nu aspecte concrete, reale a căror veridicitatea sa poate fi analizată.

În mod evident refuzul de aprobare a PUZ limitează dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului sus indicat, fără ca această limitare să fie instituită pentru satisfacerea unui interes public. Astfel în speță nu există nici un argument de ordin urbanistic sau social, real și fundamentat științific, care să justifice limitarea dreptului de proprietate în vederea apărării interesului public și în mod evident nu este respectat raportul de proporționalitate între limitarea dreptului de proprietate și satisfacerea interesului public așa cum impune art. 1 din Primul Protocol adițional la #####.

Aprobarea anterioară în zonă a unui proiect imobiliar de locuințe colective, proiect anulat ulterior prin hotărâre judecătorească, nu este un argument suficient respingerea PUZ. Astfel cetățenii care au formulat petiții au făcut referire la exemplul negativ al blocurilor de la numărul administrativ 17, dorind evitarea unor alte construcții similare, fără însă a aduce argumente concrete privind vătămarea drepturilor lor în ipoteza aprobării PUZ-ului analizat în speță.

Respectarea limitelor acestui drept de apreciere presupune ca acest refuz să fie fundamentat pe argumente concrete care urmăresc prezervarea interesului public și justifică astfel refuzul aprobării PUZ. Ori așa cum s-a arătat deja aceste limite nu au fost respectate în speță.

(102) Prezenta speță se subsumează aproape în întregime soluției menționate supra, cu mențiunea că, în cazul nostru, UAT Apahida nici măcar nu a prezentat vreun argument în susținerea însă doar pentru aspectele care nu au primite din partea unor cetățeni, pur și simplu s-a rezumat să își însușească aceste observații.

3. Refuzul/Hotărârea de Consiliu sunt emise cu exces de putere.

(103) Am expus în precedent argumente de nelegalitate a refuzului de aprobare a documentației.

(104) Hotărârea este însă nelegală și dintr-o altă perspectivă, și anume din perspectiva oportunității. Un act administrativ / refuz al administrației poate fi legal, dar poate să fie emis cu exces de putere. Art. 2 alin. (1) lit. n din Legea nr. 554/2004 definește excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

(105) Chiar dacă administrația are un drept de a aprecia un act ca fiind oportun sau nu, acest drept poate fi cenzurat atunci când este emis cu exces de putere.



(106) In materia urbanismului, nu negăm dreptul Consiliului Local de a respinge un PUZ pe motive de oportunitate. Afirmăm însă că, dacă această marjă de apreciere întrunește condițiile unui exces de putere, ea trebuie cenzurată prin anularea actului/sanționarea refuzului nejustificat.

(107) Suntem în prezența unui exces de putere în 2 ipoteze ambele prezente în cauza de față, respectiv: (i) încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege, respectiv (ii) încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

3.1. HCL 106/2025 este emisă cu încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege.

(108) Argumentele invocate în cuprinsul HCL 106/2025 sunt: lipsa zonelor industriale reglementate prin PUG, existența de terenuri cu destinație rezidențială în alte părți ale comunei, precum și obiecțiunile unor cetățeni referitoare la utilități și drumuri.

(109) În privința *zonelor industriale*, aspectul ține de *oportunitatea urbanistică*, oportunitate ce a fost deja analizată și statuată prin (1) certificatul de urbanism și, mai important, prin (2) avizele emise de Arhitectul Șef.

(110) Celelalte aspecte au fost analizate de emitentii avizelor, responsabili cu livrarea utilităților.

(111) Fără a relua aici întreaga argumentație, arătăm că, Consiliu Local nu poate invalida sau interveni *peste avizele prealabile, tehnice și obligatorii*, care au confirmat că (1) este oportună schimbarea funcțiunii acestor parcele, și (2) nu se ridică probleme din perspectiva utilităților.

3.2. HCL 106/2025 este emisă cu încălcarea drepturilor și libertăților subsemnaților.

(112) Fără îndoială, dreptul de a *construi* face parte din atributele dreptului de proprietate.

(113) Din acest motiv, îngrădirea dreptului de a edifica *locuințe*, și limitarea la *construcții industriale* este o atingere adusă dreptului de proprietate.

(114) Această atingere este una nelegală și disproporționată, raportat la specificul și caracterul zonei în care se află cele 3 parcele.

(115) După cum rezultă din înscrisurile anexate, cele 3 parcele se învecinează astfel²³:

- La vest cu o parcelă *neintabulată*, și care *nu are perspective de clarificare a regimului titularului și dreptului de proprietate*, în următorii ani; și această parcelă face parte din aceeași funcțiune *de zonă industrială*;

²³ Anexa 15.



- Următoarea parcelă la vest (deci după parcela neintabulată) este deja in *zona de locuire*, si pe această parcelă a fost aprobat un PUZ, iar apoi autorizat un ansamblu de 9 clădiri de locuințe colective, totalizând 298 de apartamente (parcela Estimo);

(116) Această parcelă era incadrată anterior tot in zona industrială ca si parcelele in litigiu. Dar, Consiliul Local a aprobat un Plan Urbanistic Zonal prin care s-a permis schimbarea funcțiunii, din zonă industrială in zonă de locuire, si s-a permis autorizarea si edificarea unui ansamblu de 298 de apartamente.

(117) Deci, intr-o situație identică cu a noastră, in imediata vecinătate, Consiliul Local a aprobat un PUZ mai mare decât al nostru, de locuire.

(118) Referim de asemenea situația unui alt PUZ, aprobat prin HCL 181/2021, prin care se aprobă *schimbarea destinației din zonă industrială în zona de locuințe*, pe o parcelă de 34.000 mp²⁴.

(119) Deși nu este in imediata vecinătate, această parcelă (situată pe partea opusă), se află simetric in aceeași zonă cu a noastră.

(120) Contextualizând deci, suntem in mod evident in prezenta unei ingerințe (1) disproporționate si mai ales (2) discriminatorii in însăși substanța dreptului nostru de proprietate, după cum detaliem mai jos.

(121) Ingerința este in primul rând discriminatorie, căci pentru parcele *identice/similare*, una dintre ele aflată in imediate vecinătate, aceeași autoritate publică *a apreciat oportună si a decis schimbarea funcțiunii din industrial in locuire.*

(122) Mai mult, ingerința este disproporționată, de vreme ce:

- In imediata *aproiere* a parcelelor noastre, la o distanță de aprox. 30 metri, este edificat un ansamblu de 298 de apartamente;

- Dacă se mentine destinația industrială a parcelelor noastre, edificarea unor eventuale construcții industriale va fi dificilă dacă nu chiar imposibilă, tocmai datorită proximității ansamblului imobiliar de 298 apartamente;

- Trimitem aici la prevederile art. 11, 9 si 20 alin. (4) din Normele de igienă și sănătate publică, aprobate prin Ordinul 119/2014; de asemenea, art. 10 din Normele organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobat prin Ordinul 1524/2019.

- Aceste prevederi stabilesc si impun *studii si măsuri suplimentare* ori de câte ori o activitate cu potential de risc/poluare pentru sănătatea umană este autorizată, fiind posibil că o asemenea activitate să *nu* poată fi demarată, tocmai datorită proximității zonei de locuire!

²⁴ Anexa 16.



(123) În același timp, *oportunitatea* schimbării destinației terenurilor a fost apreciată în repetate rânduri, și anume: (1) prin aprobarea PUZ-ului din imediata vecinătate, prin (2) Avizul de oportunitate din 2022, (3) certificatul de urbanism din 2023, (4) avizul Arhitectului Șef de aprobare PUZ întocmit, și (5) Hotărârea de Consiliu Local din 30.01.2025.

(124) Mai mult, încadrarea funcțională a parcelelor noastre este realizată prin PUG 1999, iar apoi menținută prin PUG 2005, cea a fost în repetate rânduri prelungit. Depunem un extras din HCL 193/27.10.2022, prin care a fost prelungită ultima oară valabilitatea PUG 2005²⁵.

(125) Realitatea urbanistică s-a schimbat dramatic din anul 1999, respectiv 2005. A menține *aceeași încadrare funcțională industrială*, în condițiile în care în imediata vecinătate este edificat un ansamblu de 298 apartamente, este un veritabil *exces de putere*.

(126) Potrivit art. 44 alin.1 și 2 din Constituția României, dar și a art. 1 din Protocolul 1 CEDO, dreptul de proprietate este garantat și ocrotit de lege.

(127) Referitor la gradul de protecție acordat proprietarilor, Curtea de la Strasbourg a însoțit facultatea de care dispun autoritățile publice de a reglementa folosința bunurilor de mai multe condiții, una dintre acestea fiind *proporționalitatea*, sau asigurarea unui *just echilibru între exigențele interesului general al comunității și imperativele salvagădării drepturilor fundamentale ale individului*²⁶.

(128) La o succintă analiză a prezentei situații se poate observa că această condiție impusă de Curtea de la Strasbourg (și însușită de jurisprudența constantă a instanțelor naționale) nu este incidentă, **neputându-se vorbi despre necesitate prevalenței interesului public și general, în condițiile în care schimbarea încadrării terenului a fost considerată oportună de către Consiliul Local în ceea ce privește imobilele din imediata vecinătate.**

4. HCL 106/2025 este *nelegală* pentru că se pronunță asupra *oportunității proiectului*, aspect decis și votat deja prin HCL din 30.01.2025.

(129) În cadrul ședinței CL din 30.01.2025, Consiliul Local a solicitat 3 *amendamente* față de documentația PUZ. Ulterior, *a fost supus la votul proiectul de PUZ*, sub rezerva îndeplinirii amendamentelor. Proiectul a fost votat cu majoritatea necesară, după cum rezultă din Procesul-Verbal de ședință.

(130) *Natura juridică* a acestui vot este aceea a unui act administrativ. Prin votul exprimat, s-a decis (1) amânarea adoptării unei hotărâri definitive, (2) impunerea a 3 amendamente, și (3) votul proiectului sub rezerva celor 3 amendamente.

(131) Definiția actului administrativ, conform art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004, este aceea a unui act *emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, (...) care dă naștere, modifică, sau stinge raporturi juridice*.

²⁵ Anexa 17.

²⁶ M. Duțu, Despre natura și regimul juridic al certificatului de urbanism, Revista Dreptul nr. 5/2018, pag. 111.



(132) Toate condițiile sunt îndeplinite, de vreme ce *actul a fost adoptat de Consiliul Local, si a generat efecte juridice*, in sensul că a aprobat documentația *sub rezerva/condiția* celor 3 amendamente.

(133) Pe baza acestei hotărâri, subsemnații am întreprins demersuri pentru a îndeplini cerințele impuse (inclusiv achiziția unui nou drum de acces).

(134) Prin HCL 106/2025, Consiliul nu contestă îndeplinirea amendamentelor impuse în ședința anterioară, dar exprimă un nou vot prin care consideră că proiectul nu este oportun.

(135) Or, asupra *acestei chestiuni*, Consiliul a votat deja în ședința din 30.01.2025. Codul administrativ, respectiv Legea nr. 554/2004 reglementează în mod indirect ipoteza în care ne aflăm, după cum urmează:

- Fiind exprimat un vot al consilierilor local, el nu poate îmbrăca *decât forma unei Hotărâri de Consiliu Local*;
- Art. 139 din Codul administrativ prevede în mod clar faptul că, prin exprimarea voturilor, se aprobă *sau* resping proiecte de hotărâri. Nu este recunoscută ipoteza unui vot care să *nu genereze o hotărâre de consiliu*.
- Singurele ipoteze de excepție sunt cele de la art. 139 alin. (11) și (12) din Codul administrativ, dar care nu sunt incidente.
- Dacă nu s-ar fi întrunit majoritatea legală necesară (ipoteza art. 139 alin. 11), atunci *președintele de ședință ar fi amânat votul*;
- Dacă CL ar fi apreciat că se impun modificări de fond în conținutul proiectului de hotărâre, atunci cu acordul majorității consilierilor (deci *nu cu votul lor!*), *președintele de ședință retransmite proiectul în vederea reexaminării de către inițiator și de către compartimentele de specialitate*.
- În cazul de față, deși au existat amendamente la proiectul de hotărâre, soluția adoptată în final nu a fost cea de la art. 139 alin. (12), căci dacă ar fi fost așa, atunci (1) nu s-ar fi exprimat un vot, ci un simplu *acord*, și (2) s-ar fi trimis spre *reexaminare*.
- În cazul de față (1) nu s-a trimis spre reexaminare, ci (2) s-a amânat pentru îndeplinirea amendamentelor dar în același timp (3) s-a votat favorabil proiectul, sub această condiție.

(136) Din aceste considerente, votul exprimat în ședința din 30.01.2025 are valoarea unei veritabile *hotărâri de aprobare PUZ, sub condiție suspensivă*. Noțiunea de act administrativ sub condiție suspensivă nu este în vreun fel interzisă, fiind recunoscută cu predilecție în dreptul urbanismului.

(137) Codul administrativ prevede, prin art. 139 alin. (12), exact ipoteza în care *Consiliul nu votează proiectul de Hotărâre*, ci îl trimite spre *reexaminare*. Nu suntem în această ipoteză,



ceea ce înseamnă că *singura natura juridică a votului exprimat este existența unui act administrativ de aprobare a documentației PUZ, sub rezerva/condiția amendamentelor.*

(138) Odată adoptat un asemenea act, el nu mai putea fi revocat, în condițiile art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004, de vreme ce:

- Această hotărâre a intrat în circuitul civil, de vreme ce pe baza ei subsemnații am achiziționat un teren, și am adoptat o ofertă notarială de donație, deci
- Hotărârea a produs deja efecte în circuitul civil.

(139) Singurul aspect ce putea și trebuia să fie verificat de către Consiliul Local era îndeplinirea exactă a obligațiilor impuse în sarcina beneficiarilor PUZ-ului, pentru a proceda la admiterea sau respingerea documentației.

(140) În subsidiar, dacă *nu* am calificat votul din 30.01 drept un act administrativ, rămâne totuși realitatea exprimării unui vot *in favoarea PUZ și a oportunității acestuia.*

(141) Or, acest vot (alături de celelalte avize și acte administrative care ne-au confirmat deja oportunitatea proiectului), a condus la așteptarea legitimă a subscrierii de a obține hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației PUZ.

(142) Principiul protecției încrederii legitime reprezintă un instrument prin care le este conferită o protecție juridică particularilor care au dobândit anumite așteptări legitime în baza conduitei autorităților publice, acestea din urmă fiind obligate să acționeze de o manieră coerentă și previzibilă²⁷. Principiul constă în aceea că, în anumite condiții, particularii care dobândesc unele așteptări rezonabile în temeiul legislației sau practicii autorităților au dreptul subiectiv de a-și vedea protejate așteptările²⁸.

(143) Pe cale de consecință, prin aplicarea acestui principiu, dobândirea acestor așteptări legitime în temeiul conduitei anterioare a administrației implică și unele consecințe legale²⁹.

(144) Principiul încrederii legitime a dobândit în dreptul român și o recunoaștere expresă constituțională prin jurisprudența Curții Constituționale, fiind întemeiat pe art. 1 alin. (3) și (5) din Constituție: „*Omisiunea de a reglementa norme clare și previzibile, menite să asigure coerența cadrului normativ aplicabil în domeniu, reprezintă, astfel, o încălcare a exigențelor constituționale care consacră principiul securității juridice și a principiului încrederii legitime, principii care impun legiuitorului limite în activitatea de modificare a normelor juridice, limite care să asigure stabilitatea regulilor instituite*”³⁰.

²⁷ C. Pintilie, „Principiul protecției încrederii legitime în jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene și a Curții Constituționale a României”, în Revista Română de Drept European nr. 1/2022, p. 10.

²⁸ R. Schutze, T. Tridimas, *Oxford principles of European Union law*. Vol. I. The European Union Legal Order, Oxford University Press, Oxford, 2018, p. 903

²⁹ R. Thomas, *Legitimate Expectations and Proportionality in Administrative Law*, Hart Publishing, Oxford, 2000, p. 41

³⁰ C.C.R., Decizia nr. 900 din 15 decembrie 2020, publicată în M. Of. nr. 1274 din 22 decembrie 2020, par. 87.



(145) În lumina jurisprudenței obligatorii a Curții Constituționale, principiul încrederii legitime a fost recunoscut pe cale jurisprudențială, fiind derivat din art. 1 alin. (3) și (5) din Constituție³¹, astfel că domeniul său de aplicare se extinde și la alte domenii decât cele de drept unional.

(146) În privința condițiilor de invocare a principiului, acestea rezultă din jurisprudența obligatorie a Curții de Justiție a Uniunii Europene, ce poate fi aplicată prin analogie. În cauza Branco³², s-a reținut că *„Trei condiții trebuie îndeplinite pentru a putea revendica protecția așteptărilor legitime. În primul rând, asigurări precise, necondiționate și consistente provenind din surse autorizate și sigure trebuie să fi fost date persoanei vizate de autoritățile comunitare. În al doilea rând, acele asigurări să fie susceptibile să dea naștere unei așteptări legitime din partea celor cărora le sunt destinate. În al treilea rând, asigurările date trebuie să respecte regulile aplicabile”*

(147) În privința elementului obiectiv, la întrebarea dacă doar legea fiscală sau orice conduită lato sensu a administrației fiscale poate reprezenta sursă a încrederii, Curtea răspunde în sensul că *„în ceea ce privește principiul protecției încrederii legitime, dreptul de a se prevala de acest principiu se extinde la orice justițiabil pe care o autoritate administrativă l-a determinat să nutrească speranțe întemeiate prin furnizarea unor asigurări precise”*³³.

(148) Jurisprudența Curții de Justiție a confirmat și faptul că încrederea legitimă poate fi întemeiată pe practicile administrative anterioare³⁴.

(149) Astfel a reținut instanța unională în cauza Cabinet Medical Veterinar Dr. Tomoiagă Andrei c. D.G.R.F.P. Cluj Napoca, în care a recunoscut practica organelor fiscale drept premisă a principiului încrederii legitime: *„Principiile securității juridice și protecției încrederii legitime nu se opun ca o administrație fiscală să decidă ca serviciile de medicină veterinară să fie supuse taxei pe valoarea adăugată în împrejurări precum cele din litigiul principal, în condițiile în care această decizie se întemeiază pe norme clare, iar practica respectivei administrații nu a fost de natură să creeze în percepția unui operator economic prudent și avizat o încredere rezonabilă în neaplicarea acestei taxe la astfel de servicii, aspect care trebuie verificat de instanța de trimitere”*³⁵.

³¹ C.C.R., Decizia nr. 845 din 18 noiembrie 2020, publicată în M. Of. nr. 500 din 3 mai 2021, par. 97: *„Operatorii economici au un anumit plan de afaceri, întocmit pe baza unor norme ce ar trebui să se bucure de previzibilitate și predictibilitate, astfel cum sunt consacrate la nivel de principiu în Codul fiscal și în normele constituționale ale art. 1 alin. (5) din Constituție în componenta privind calitatea legii, iar activitatea lor nu ar trebui să fie tulburată intempestiv, ci ar trebui să aibă la dispoziție un termen, astfel cum este prevăzut în Legea nr. 227/2015, pentru a se conforma noilor reglementări”*.

³² C.J.C.E., cauza T-347/03, Eugenio Branco c. Comisiei, Hotărârea Curții din 30 iunie 2005, ECLI:EU:T:2005:265, par. 102.

³³ C.J.U.E., cauza C-183/14, Salomie și Oltean împotriva Direcției Generale a Finanțelor Publice Cluj, Hotărârea Curții din 9 iulie 2015, ECLI:EU:C:2015:454, par. 44. În același sens, a se vedea și C.J.U.E., cauza C-585/13, Europäisch-Iranische Handelsbank AG împotriva Consiliului Uniunii Europene, Hotărârea Curții din 12 noiembrie 2014, EU:C:2015:145, par. 77.

³⁴ R. Thomas, *Legitimate Expectations and Proportionality...*, op. cit., p. 54.

³⁵ CJUE cauza C-144/14, Cabinet Medical Veterinar Dr. Tomoiagă Andrei c. Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Cluj Napoca prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Maramureș, Hotărârea din 9 iulie 2015, ECLI:EU:C:2015:452.



(150) Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr. 975 din 21 februarie 2024³⁶, a statuat că *"emiterea de către o instituție a statului a două rapoarte cu concluzii diferite încalcă principiul așteptărilor legitime, ceea ce conduce la anularea actului emis contrar asigurării anterioare a autorității"*.

(151) În cazul de față, în prezența reprezentanților beneficiarilor, consilieri locali au aprobat documentația PUZ cu condiționări. Beneficiarii PUZ-ului, au efectuat costuri de peste 34.000 euro, în vederea îndeplinirii condițiilor impuse. Așteptările legitime ale reclamanților îndeplinesc toate condițiile³⁷ stabilite de Curtea Europeană de Justiție și menționate mai sus la pct. (146).

5. Nemotivarea Hotărârii de Consiliu Local.

(152) Indiferent de natura juridică a Hotărârii atacate (*refuz nejustificat sau act administrativ*), este cert că ea trebuie *motivată*. Aceasta cu atât mai mult cu cât acest act contravine tuturor avizelor tehnice obligatorii emise de diferite autorități, precum și a certificatului de urbanism.

(153) Actul nu intrunește standardele minime de motivare, după cum argumentăm mai jos.

(154) În primul rând, motivele de respingere a PUZ regăsite în *Hotărârea de Consiliu Local nu se regăsesc și nu rezultă din dezbaterile și voturile exprimate în Consiliul Local*.

(155) Cu privire la oportunitatea schimbării funcțiunii, se reține prin HCL că *dorința autorității deliberative este de a menține această zonă cu caracter industrial, în scopul păstrării coerenței funcționale și urbanistice și Comuna Apahida nu dispune de multe zone industriale reglementate prin PUG, iar terenurile cu destinație rezidențială sunt deja în extindere sau disponibile în alte zone ale localității*.

(156) Lecturând însă *Procesul-verbal de ședință* se constată că aceste mențiuni sau argumente nu se regăsesc niciunde în cadrul dezbaterilor. Dimpotrivă, la finalul PV există 5 consilieri locali care motivează votul negativ, dar niciunul *nu precizează motivele redade ulterior prin Hotărârea de Consiliu*. O singură mențiune se face la zona industrială (consilier local Kovacs) – *Schimbarea UTR-ului nu este oportună, întrucât nu mai avem unde extinde halele industriale*.

(157) Nicidecum nu se referă deci argumentele privitoare la *menținerea zonei cu caracter industrial*, sau *insuficiența zonelor industriale*.

(158) Cu privire la adresele / sesizările unor cetățeni ai localității, argumentele din HCL sunt aduse de consilierii locali Bob Ioan și Păcurar.

³⁶<https://www.scj.ro/1093/Detalii-jurisprudenta?customQuery%5B0%5D.Key=id&customQuery%5B0%5D.Value=213680#highlight=##>

³⁷ Consiliul Local este organul competent să aprobe documentația PUZ; scopul votului a fost de a se cunoaște dacă

se aprobă documentația PUZ, în cazul în care sunt îndeplinite cele 3 condiții; Cerințele suplimentare (condițiile) sunt legale și au fost asumate de reclamanți



(159) Dar, în condițiile în care adresa / sesizările invocate (1) nu au fost arătate cuiva - Consiliului, beneficiarilor, etc.-, (2) nu s-a probat că ar exista aceste adrese și, mai ales, (3) ele nu au fost parte din documentația PUZ și în mod concret din procedura de informare a publicului și raportul aferent, o asemenea motivare *nu este una suficientă*. Chiar trecând peste neregulile deja indicate, motivarea este vagă și imprecisă, căci nu se indică (1) identitatea cetățenilor -sunt ei locuitori ai comunității?-, (2) despre câți locuitori este vorba, (3) sunt ei afectați de PUZ-ul în dezbateră.

(160) Apoi, simplele mențiuni că *PUZ-ul prezintă infrastructură necorespunzătoare*, fără a se indica *despre ce infrastructură e vorba și de ce e necorespunzătoare* este din nou, o motivare insuficientă. La fel, referirea la *străzi de acces înguste și presiune redusă la utilități în general, în localitate*, nu este un argument de respingere a unui PUZ ce vizează 3 parcele! Iar dacă aceste mențiuni se referă la *parcelele concrete*, atunci din nou, nu se argumentează *de ce se susțin aceste premise*.

(161) Reiteriez, scopul (și procedura) de implicare a publicului în etapa aprobării documentațiilor de urbanism este aceea de a *dezbate eventuale obiecțiuni*, și de a *da prilejul Beneficiarului de a răspunde și remedia (dacă este cazul)*.

(162) Din această perspectivă, a preciza obiecțiunile unor cetățeni direct prin motivarea actului de respingere a PUZ nu poate constitui o motivare adecvată, căci este contrară normelor imperative privitoare la procedura de consultare a publicului.

∞

Pentru toate aceste argumente vă solicităm admiterea acțiunii și obligarea pârâtului la emiterea unui HCL conform avizului de oportunitate și a certificatului de urbanism, precum și obligarea pârâților în solidar a plata cheltuielilor noastre de judecată.

În drept: ne întemeiem prezenta în principal pe prevederile legale menționate în corpul cererii de chemare în judecată, iar în secundar ne întemeiem prezenta pe prevederile Codului Administrativ, Codului Civil, Cod procedură Civilă, Legea 554/2004, Legea 350/2001, Constituția României.

Judecata în lipsă: solicităm soluționarea cauzei și în cazul lipsei subsemnaților/ subscrisei din cadrul dezbaterilor.

În probațiune:

1. **Înscrisurile atașate, conform anexelor.**
2. **Obligarea autorității pârâte, în temeiul art. 13 din Legea nr. 554/2004, să depună la dosar documentația care a stat la baza adoptării HCL 106/29.05.2025, precum și întreg dosarul depus de subscrisele, în vederea aprobării PUZ.**
3. **Obligarea autorității pârâte să depună la dosar:**



- Autorizațiile de construire emise pentru parcela Estimo, ulterior aprobării PUZ prin HCL 26/2017;
- Certificatul de urbanism si Avizul de oportunitate emise in stadiul de aprobare PUZ pentru parcela Estimo;
- Certificatul de urbanism si Avizul de oportunitate emise in stadiul de aprobare PUZ pentru parcela Imo Unu Apahida SRL.

Sustinem această probă în ipoteza în care autoritatea pârâtă contestă faptul că a aprobat documentații PUZ pe parcele similare din zona industrială.

4. **Expertiză în domeniul topografie**, având drept teză probatorie, respectiv obiective:
- (1) *stabilirea dacă parcela învecinată terenului în litigiu este intabulată sau nu, respectiv corespunde vreunei parcele din Titlul de proprietate anexat cererii de chemare în judecată;*
 - (2) *determinarea distanței dintre parcela subscriselor si parcela Estimo;*
 - (3) *stabilirea dacă si în ce măsură drumul achiziționat prin contractul de vânzare autenticat sub nr. 460/6.02.2025 asigură accesul parcelelor în dispută la drumul national;*

Precizăm faptul că această probă este solicitată în ipoteza în care autoritatea pârâtă contestă aspectele pe care urmărim să le probăm, conform tezei probatorii.

5. **Expertiză în domeniul urbanismului**, având ca teză probatorie:
- (1) *stabilirea conformității documentației de urbanism cu Certificatul de urbanism si Avizele de oportunitate emise, respectiv*
 - (2) *determinarea caracterului zonei, raportat la parcela învecinată Estimo, si compararea celor 2 parcele din perspectiva funcțiunii;*
6. **Orice alte probe a căror necesitate ar rezulta din dezbateri.**

Cluj-Napoca, 21 Noiembrie 2025

Reclamantii
prin MAXIM / Asociații, prin avocat Andrei Maxim



ANEXA 1

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI APAHIDA

HOTĂRÂRE
Nr. 106/29.05.2025

privind respingerea Planului Urbanistic Zonal si a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Parcelare si construire imobile mixte”, in localitatea Sânnicoara, str. Nicolae Balcescu, f.n, comuna Apahida, beneficiar S.C. Digger Contractors SRL, S.C. Teresa Construct S.R.L., Moldovan Ovidiu Daniel., Moldovan Letitia Nicoleta

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară în data de 29.05.2025,

Analizand : proiectul de hotarare privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal si a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Parcelare si construire imobile mixte”, in localitatea Sânnicoara, str. Nicolae Balcescu, f.n, comuna Apahida, beneficiar S.C. Digger Contractors SRL, S.C. Teresa Construct S.R.L., Moldovan Ovidiu Daniel., Moldovan Letitia Nicoleta-proiect din initiativa primarului,

Avand in vedere:

- documentatia inregistrata la Primaria Apahida cu nr. 40825/05.12.2024, completarile la aceasta documentatie inregistrate la Primaria Apahida sub nr. 13402/16.04.2025 si nr. 16588/14.05.2025,
- adresa nr. 205/09.01.2025,
- adresa nr. 4376/11.05.2025,
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 159/28.12.2022 emis de Consiliul Judetean Cluj,
- Avizul Arhitectului Sef al Judetului Cluj nr. 49/09.08.2024,
- raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 33894/09.10.2024, referatul de aprobare nr. 16846/15.05.2025 al primarului si raportul de specialitate nr. 16887/15.05.2025 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului,

Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului

Ținând cont de motivarea respingerii exprimata de majoritatea consilierilor locali în cadrul ședinței, în sensul că :

- zona care se doreste a fi reglementată prin documentația PUZ se află într-o zonă cu funcțiune Industrială , *Ide 8 – industrie, depozitare, servicii* conform PUG al comunei Apahida, aprobat prin HCL nr. 20/2005 și actualizat prin HCL nr. 193/2022, iar dorinta autorității deliberative este de a menține această zonă cu caracter industrial, în scopul păstrării coerenței funcționale și urbanistice, iar schimbarea caracteristicilor unității teritoriale de referință (UTR) propuse prin documentația PUZ este apreciată ca nejustificată și inoportună
- comuna Apahida nu dispune de multe zone industriale reglementate prin PUG, iar terenurile cu destinație rezidențială sunt deja în extindere sau disponibile în alte zone ale localității
- urmare a solicitărilor primite din partea unor cetățeni din localitatea Sânnicoara, avand in vedere ca afecteaza una dintre parcelele vecine.
- adresa transmisă de un grup de locuitori din localitatea Sânnicoara, prin care aceștia își exprimă opoziția față de documentația PUZ propusă, invocând lipsa unei infrastructuri edilitare corespunzătoare în zonă. Printre aspectele semnalate se regăsesc: lățimea redusă și gradul ridicat de aglomerare al străzilor de acces, precum și presiunea scăzută la rețelele de alimentare cu apă și gaz,



-destinația propusă prin PUZ – imobile cu funcțiuni mixte (locuire si funcțiuni complementare) nu este compatibilă cu funcțiunea stabilită in acea zona, prin PUG Apahida,

In baza prevederilor:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism

- HG nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism – republicată,

- 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,

- prevederile Planului Urbanistic General al comunei Apahida si al Regulamentului de Urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 20/2005, modificat prin HCL nr. 193/2022,

- H.C.L. nr. 150/27.06.2013 privind aprobarea Regulamentului referitor la implicarea publicului

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin. (6) lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Fiind îndeplinite prevederile art. 136 si art. 139 alin. (3) lit. e din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și comletările ulterioare,

In temeiul drepturilor conferite prin art.196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se respinge Planul Urbanistic Zonal si regulamentul de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Parcelare si construire imobile mixte”, in localitatea Sânnicoara, str. Nicolae Balcescu, f.n, CF nr. 53633 Apahida, CF 55352 – Apahida, CF 66608 Apahida, comuna Apahida, beneficiar S.C. Digger Contractors SRL, S.C. Teresa Construct S.R.L., Moldovan Ovidiu Daniel., Moldovan Letitia Nicoleta.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura.

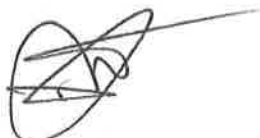
Art. 3. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului judetului Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru si Agricultura, beneficiarilor si se aduce la cunostinta publica prin publicarea in Monitorul Oficial Local al comunei Apahida, pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Consilieri în funcție 17.

Prezenți 16.

Se votează cu 4 voturi pentru aprobare, 3 abtineri si 9 voturi pentru respingere.

**Președinte de ședință
Persa Lucian Alexandru**



**Contrasemnează
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina**



PROCES- VERBAL

INCHEIAT LA SEDINTA ORDINARĂ DIN DATA DE 29.05.2025

Sedinta Ordinara a Consiliului local Apahida din data de 29.05.2025 se desfasoara in Sala Mare de Sedinte a Primariei Apahida, incepand cu ora 13:00.

Dna Secretar general – Bucur Anca Florina - face prezenta. Sunt prezenti: Dna Primar, 15 consilieri locali. Lipsesc: Craciunas Ilinca si Mates Gabriel. Sunt prezenti delegatii satesti: Bugar Mircea, Csabai Stefan si Persa Florin. Lipsesc delegatii satesti Berar Liviu si Petean Vlad.

Dna Secretar general – Bucur Anca Florina – avem solicitarea a sase consilieri locali sa il schimbam din functia de presedinte de sedinta pe Dl Pacurar Radu. Conform art 123 din Codul administrativ, consilierul local ales in functia de presedinte de sedinta poate fi schimbat din functie la solicitarea a 1/3 din numarul consilierilor locali in functie. Daca suntetii de acord, sa facetii propuneri pentru un nou presedinte de sedinta. Se voteaza cu 15 voturi pentru

Dl Florian Simion – pentru sedinta aceasta?

Dna Secretar general – Bucur Anca Florina – nu, pentru urmatoarele trei luni.

Dl Cserei Paul – il propune pe colegul dansului, Persa Lucian. Se voteaza cu 15 voturi pentru.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - dechide sedinta.

Dl Persa Lucian - presedinte de sedinta - supune discutiei procesul –verbal din data de 17.04.2025.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune la vot procesul –verbal din data de 17.04.2025, care se voteaza cu 15 voturi pentru.

Dl Persa Lucian - presedinte de sedinta - supune discutiei procesul –verbal din data de 29.04.2025.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune la vot procesul –verbal din data de 29.04.2025, care se voteaza cu 15 voturi pentru.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune discutiei procesul –verbal din data de 14.05.2025.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune la vot procesul –verbal din data de 14.05.2025, care se voteaza cu 15 voturi pentru.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune discutiei procesul –verbal din data de 16.05.2025.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune la vot procesul –verbal din data de 16.05.2025, care se voteaza cu 15 voturi pentru

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - da cuvantul doamnei primar pentru a prezenta ordinea de zi.

Dna Primar – prezinta ordinea de zi. Azi avem 21 puncte pe ordinea de zi, nu o sa le dau citire la toate, vreau sa va spun ca la pct 13 avem o dezmembrare. Acolo dezmembram o suprafata de teren destul de mare ca sa pregatim, se pare ca avem sanse destul de mari sa prindem o finantare pentru cea mai mare baza de antrenamente din tara. Sa stiti ca pentru asta pregatim acea dezmembrare.

ORDINEA DE ZI :

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal si a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Comasare parcele si construire hale de depozitare”, in localitatea Sănnicoara, str. Nicolae Balcescu, nr. 22-26, comuna Apahida, beneficiar S.C. SAFEWAY INTERNATIONAL S.R.L.



2. Proiect de hotărâre privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal si a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Parcelare si construire imobile mixte”, in localitatea Sânnicoara, str. Nicolae Balcescu, f.n, comuna Apahida, beneficiar S.C. Digger Contractors SRL, S.C. Teresa Construct S.R.L., Moldovan Ovidiu Daniel., Moldovan Letitia Nicoleta
3. Proiect de hotărâre privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, in calitate de administrator al domeniului public si privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public
4. Proiect de hotărâre privind darea în folosință gratuită a unui bun mobil și a accesoriilor aferente, către Inspectoratul de Poliție Județean Cluj
5. Proiect de hotărâre privind înființarea Serviciului Voluntar pentru Situații de Urgență tip (V1) la nivelul comunei Apahida, județul Cluj\
6. Proiect de hotărâre privind aprobarea participării UAT Apahida, Județul Cluj, la proiectul „Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate”
7. Proiect de hotărâre pentru modificarea art.1 din HCL nr. 72/17.04.2025 privind aprobarea cheltuielilor legate de proiectul ”Sprijin pentru investii in noi suprafete ocupate de paduri, Comuna Apahida”
8. Proiect de hotărâre privind modificarea contractului de delegare a gestiunii nr. 42/29.12.2028 dintre Asociația Metropolitană de Transport Public Cluj, (AMTPC) si Compania de Transport Public Cluj-Napoca SA, potrivit HCL Florești nr. 43/25.04.2025
9. Proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării de servicii juridice de consultanță, de asistență și de reprezentare in dosar nr. 1961/1285/2015
10. Proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării de servicii juridice de consultanță, de asistență și de reprezentare in dosar nr. 1907/117/2025
11. Proiect de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/18.03.2025 aprobarea rapoartelor de evaluare și vânzarea unor terenuri atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida precum și aprobarea rapoartelor de evaluare si vânzarea unor terenuri concesionate aflate in domeniul privat al comunei Apahida
12. Proiect de hotărâre privind înscrierea în cartea funciara a unor terenuri (tronsoane de drumuri pentru exploatație agricolă) aflate în domeniul public al comunei Apahida, județul Cluj
13. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 71424 Apahida, cu nr. cadastral 71424 în suprafată de 523726 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
14. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 72959 Apahida, cu nr. cadastral 72959 în suprafată de 10155 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
15. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 74401 Apahida, cu nr. cadastral 74401 în suprafată de 409 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
16. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76039 Apahida, cu nr. cadastral 76039 în suprafată de 1191 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
17. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76372 Apahida, cu nr. cadastral 76372 în suprafată de 2118 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

18. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76808 Apahida, cu nr. cadastral 76808 în suprafață de 2528 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
19. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76812 Apahida, cu nr. cadastral 76812 în suprafață de 14749 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
20. Proiect de hotărâre privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 77128 Apahida, cu nr. cadastral 77128 în suprafață de 201912 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida
21. Informare plangere prealabila inregistrata la primaria Apahida sub nr. 15784/09.05.2025 formulata de numita Petean Delia Livia impotriva HCL nr. 43/27.02.2025

DI Persa Lucian – presedinte de sedinta - supune la vot ordinea de zi. Se voteaza cu 15 voturi pentru.

DI Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 1. Proiect de hotărâre privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal si a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Comasare parcele si construire hale de depozitare”, in localitatea Sânnicoara, str. Nicolae Balcescu, nr. 22-26, comuna Apahida, beneficiar S.C. SAFEWAY INTERNATIONAL S.R.L.

Dna Secretar General -Anca Bucur – la acest proiect avem avizul favorabil al comisiei de urbanism.

Dna Suci Delia – dorim sa ne faceti o prezentare a proiectului daca aveti posibilitate pe monitor.

DI Arhitect – prezinta proiectul. Este vorba de un teren de 19000 mp, in intravilan, in zona de unitati industriale. Ca si propunere pastram regulamentul de urbanism, propunem construirea a doua hale. Retragerile respecta regulamentul de urbanism.

Dna Suci Delia – accesul de unde se face?

DI Arhitect – sunt doua varinate pe Nicolae Balcescu si spre Nervia.

DI Pacurar Radu – deci aici se propune iesire spre Nervia, nu spre localitate

DI Arhitect – da

Se prezinta Dna Craciunas Ilinca. Prezenti 16 consilieri locali.

Dna Suci Delia – nu aveti posibilitate sa iesiti in drumul national?

DI Arhitect – nu avem

DI Kovacs Ianos – daca ati putea ajunge la un acord cu Bilka sa intrati pe la dansii. Pe Nicolae Balcescu avem limitare de tonaj, D-voastra ne garantati ca toate tirurile o iua in dreapta si nu in stanga. Cea mai eficienta ar fi prin Bilka, dansii se extind in dreapta. Asta e punctul meu de vedere incercati sa obtineti acord de la Bilka.

DI. Valean Gligore – Nicolae Balcescu da in zona rezidentiala, masinile care vor veni acolo cand pun soferii GPSul adresa ii duce exact in zona rezidentiala. Acolo e zona de 3,5 t. La cate autorizatii trebuie sa plateasca mai bine v-ati gasi varinata sa reglementati sa iesiti in drumul national si ati rezolva problema si ar fi mult mai simplu.

DI Arhitect – sau printr-o obligativitate de a merge in directia cealalta.

DI Pacurar Radu – acolo pe Nicolae Balcescu langa cimitir nici nu ai cum sa iei curba.

DI Kovacs Ianos – eu propun amanarea proiectului si proprietarii sa incerce sa obtina un acord de la Bilka sa aiba intrarea prin Bilka.

Dna Primar – sa veniti cu descarcarea in DN asta zicea domnul.

DI Oros Daniel – pana la urma daca e zona industriala va trebui sa facem acel Nicolae Balcescu accesibil cu tirurile. Acolo sunt terenuri si inspre drumul national si inspre Somes, acele terenuri la un moment dat tot vor fi construite. Tot va trebui sa rezolvam cumva accesul acolo.

DI Pacurar radu – cum pozi sa zici asa ceva, cum sa aduci tiruri la tine in localitate, nu se poate asa ceva.

DI Persa Lucian – s-a popos amanarea proiectului pentru obtinerea acordului de la Bilka, sa faca dovada accesului in DN.

DI Maris Daniel – sau cel putin la drumul privat existent

DI Kovacs Ianos – amanare si sa gaseasca solutie sa iasa in DN. Exista posibilitatea de negociere.

Dna Crcaiuas Ilinca – str. Nicolae Balcescu are 5 m, nu vad cum sa iasa pe acolo tiruri.

Dna Primar – trebuie sa tinem cont ca acolo sunt si case si drumul e destul de ingust. Nu cred ca este nici drumul facut pentru trafic intens. Cum am facut drumul DI Persa? Este dec trafic intens?

DI Persa Florin – nu

DI Persa Lucian – supune la vot propunerea d-lui Kovacs sa gaseasca cale de acces din DN. Se voteaza cu 16 voturi pentru.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - Supune la vot amanarea pct. 1 de pe ordinea de zi cu amendamentul adus de DI Kovasc. Se voteaza cu 16 voturi pentru , din 16 prezenti.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 2. Proiect de hotarare privind aprobarea/respingerea Planului Urbanistic Zonal si a regulamentului de urbanism aferent, conform Legii nr. 350/2001 pentru „Parcelare si construire imobile mixte”, in localitatea Sănnicoara, str. Nicolae Balcescu, f.n, comuna Apahida, beneficiar S.C. Digger Contractors SRL, S.C. Teresa Construct S.R.L., Moldovan Ovidiu Daniel., Moldovan Letitia Nicoleta.

Dna Secretar menționează că există avizul favorabil al Comisiei de urbanism. Din partea beneficiarului, se prezintă avocatul acestora, care precizează că a întocmit un memoriu privind analiza juridică a PUZ-ului, cu toate actele normative incidente, în vederea aprobării unui PUZ care să nu genereze riscuri financiare și să nu poată fi atacat cu succes în instanță.

La ședința anterioară, așa cum am vizionat și noi, în primele 4 chestiuni, două intervenții privind partea de urbanism – accesul și donația unui spațiu cu destinație de grădiniță – au fost ridicate două aspecte juridice. Din acest motiv mă aflu aici. Prima chestiune juridică viza acordul vecinilor, iar a doua – oportunitatea acestui proiect.

Am să încep cu acordul vecinilor. Îl rog pe colegul de la tehnic să deschidă pagina 3, să facem un zoom. Întrebarea este: putem impune prin HCL obligativitatea prezentării acordului vecinilor? Răspunsul este nu – o astfel de hotărâre ar fi în afara cadrului legal. Legea prevede notificarea vecinilor, nu acordul acestora.

În ședința din ianuarie (dacă nu mă înșel), era vorba de o parcelă necadastrată. Nu știu cine este proprietarul, iar potrivit Codului civil, proprietatea se probează cu cartea funciară. Dacă trebuie să aștept ca vecinii să-și obțină o carte funciară, voi aștepta mult.. Nu există vecini cu acte în regulă, deci nu am cui trimite notificare. PUZ-ul meu nu afectează dreptul de proprietate al vecinilor. Cu toate acestea, am căutat să identific cine ar putea fi proprietarul acelei parcele. În afară de Estimo, am verificat și alte rude posibile și am notificat, tocmai pentru a nu ne asuma niciun risc.

Dna Craciunas: Nu cred că trebuie să știm cât ați muncit și ce ați muncit...

DI Avocat beneficiar Îl rog pe colegul de la tehnic să meargă la paginile 4 și 5. În primul rând, avem certificat de urbanism (CU), care – potrivit art. 29 – este act administrativ obligatoriu. Acest CU

precizează că pot deroga de la prevederile PUG-ului. Dacă PUG-ul permite o anumită funcțiune, dar se dorește altceva (cum e cazul nostru, în care nu vrem zonă industrială, ci rezidențială), acest lucru este posibil prin PUZ..

Am obținut CU cu condiționări. Întrebarea este: pot fi schimbate aceste condiționări? Da. Avem avizul de oportunitate, care spune că este oportun. Putem, în acest moment, să mai discutăm oportunitatea?

Dl Oros: Cu toții, aici, am jurat că facem lucrurile după priceperea fiecăruia.

Dl Avocat beneficiar: Aș vrea să mergem la pagina 7, art. 56 din documentația PUZ, care prevede că...

Dna Ilnică: Certificatul de urbanism nu este expirat?

Dl avocat: Nu, nu este expirat. A fost prelungit și îl putem pune la dispoziție.

Dna Crăciunaș: Avizul de la Aeronautică era valabil pe durata certificatului de urbanism, nu era expirat. A fost emis în baza certificatului, dar nu mai este valabil – perioada a fost 28.02.2023 – 28.02.2025.

Aviz juridic – CL: Conform art. 56, Consiliul Local poate respinge acest PUZ, însă doar pentru aspectele care nu au fost stabilite prin certificatul de urbanism și avizele de oportunitate, cum ar fi: modul de realizare a parcajelor, accesul rutier etc. Aceste aspecte pot fi discutate, așa cum le-ați mai discutat anterior și la care ne-am conformat.

Dl Bob: Din cele relatate de dumneavoastră, aveți un aviz favorabil de la Cluj. Atunci, domnilor consilieri PNL... de ce mai stăm aici?

Dna Primar: Ați auzit de avizul Comisiei de Urbanism? Este un aviz consultativ.

Dl Kovacs: UTR-ul din zonă – să ne fie prezentat puțin.

Dl Bob: Ce ați primit de la Cluj nu este un document „bătut în cuie”.

Dna Crăciunaș: Ne dați garanții *condiționat*, dacă coeficientul CUT rămâne de 1,2... cam asta e situația.

Dl Șopterean: UTR-ID 8 presupune amenajarea a 15% spații verzi. Acest UTR-ID 8 se stabilește prin PUZ.

Dl Cserei: Aș vrea să știu, din punct de vedere juridic, dacă putem refuza sau nu PUZ-ul. Este legal?

Dna Secretar: Proiectul de hotărâre este de aprobare *sau* respingere, însă respingerea trebuie motivată.

Dna Rodilă: Legal, continuăm discuția privind oportunitatea. Modificăm UTR-ul sau păstrăm cel din PUG? Aceasta este, de fapt, cea mai mare discuție – dacă este oportun pentru Apahida, azi.

Dna Crăciunaș: Ultima dată era în discuție parcela de teren... Blocurile de la Estimoa – cum asigurați alimentarea cu apă a *parcelei*?

Dl Bob: Avem o persoană implicată...dl Morocos

Dl Morocoș: Eu dețin un teren între acele proprietăți. Dacă dumnealor construiesc, eu rămân blocat. Sunt constrâns de ei. Ei vor să facă blocuri, iar eu să stau să mă uit la ei printre blocuri?

Dna Primar: Ședința este condusă de președintele de ședință.

Dl Avocat: Dl Morocoș nu a făcut dovada dreptului de proprietate.

Dl Păcurar: Sunt consilier, locuiesc în Sânnicoară. Pot să vă spun că 80% dintre locuitorii Comunei Apahida nu mai sunt de acord cu construirea de blocuri. Nu avem presiune la apă – unde vă brânșați? Nu avem presiune nici la gaz. Se stă în trafic o oră între Apahida și Sânnicoară, la pod. Nu pot fi de acord. S-au sistat cele 750 de unități, iar acum le aducem în Sânnicoară?

Expert beneficiar: Suprafața totală este de 12.000 mp, împărțită în 3 parcele, cu 3 UTR-uri: o zonă de circulații, o zonă de spațiu verde, 5 imobile de locuințe și o grădiniță care va fi donată Comunei Apahida. În ceea ce privește rețelele edilitare, la faza de PUZ companiile emit avize de amplasament, iar împreună cu acestea găsim soluții optime. Accesul se va realiza din partea de nord – s-a obținut cotă-parte din drumul care face legătura cu DN. Se poate realiza o zonă de tip circuit.

Dna Crăciunaș: La parcul propus – scrie clar, unde este amplasat?

Expert beneficiar: Parcul se va realiza între dezvoltarea noastră și o dezvoltare viitoare, sau ca proiect de sine stătător. Suprafața estimată este de aproximativ 1.850 mp.

Dl Bob: Dacă între cele două parcele se dorește construirea unei hale, îi dăm voie să o facă?

Dl Șoptorean: Pentru aceasta este necesară procedura de PUZ și obținerea unui aviz de oportunitate de la Consiliul Județean. Toate avizele de oportunitate trec prin Consiliul Județean, începând cu 30 aprilie 2025.

Dl Bob: Și cu cum să votez? Să punem o hală între cele două parcele? Cum mai intru eu în Sânniccoară?

Avocat: Statul de drept presupune respectarea normelor legale. Suntem într-o democrație.

Dl Vălean: Trebuie să asigurăm confortul cetățenilor. Dumneavoastră aveți obligația să respectați asta. Noi am votat delimitarea UTR-urilor, iar dumneavoastră ați cerut ceva în concordanță cu acel cadru. Acum veniți și cereți peste. Dacă vrem să facem un șvaițer urbanistic, spuneți-ne direct.

Dl Pîrșa: Mai sunt amendamente?

Dl Mariș: Hala nu putem face. Blocuri nu vrem să facem. Deci ce facem acolo?

Dl Bob: Acolo este zonă industrială, pe strada N. Bălcescu, aproape de parcul Nervia.

Dna Suci: Vreau să știu dacă amendamentele discutate până acum au fost aduse în mod oficial în fața noastră.

Avocat: Da, există dreptul de proprietate, grădinița va fi complet mobilată și utilată și va fi donată Comunei. S-a cumpărat CF-ul de drum, cu cote-părți de la proprietarii din spate.

Dl Mariș: Aveți cele 3 amendamente îndeplinite?

Dl Persa: Nu mai există alte amendamente. Haideți să supunem la vot.

Dl Persa Lucian – *presedinte de sedinta* - Supune la vot pct. 2 de pe ordinea de zi. Pct.2 se voteaza cu 9 voturi impotriva (Cserei Paul, Rodila Maria, Kovacs Ianos, Pacurar radu, Craciunas Ilinca, Bob Ioan, Oros Daniel, Valean Gligore si Persa Lucian), 3 abtineri (Cioara Horatiu, Florian Simion, Suci Ioana) si 4 voturi pentru (Maris Daniel, Pop Carmen, Suci Delia, Muresan Radu) din 16 prezenti.

Dna Secretar General – Anca Bucur – solicita consilierilor locali sa isi motiveze votul.

Dl Bob Ioan – precizeaza faptul ca a dat vot negativ proiectului la solicitarea cetatenilor din localitatea Sannicoara pentru ca afecteaza un dintre parcele.

Dl Pacurar Radu – votul sau negativ este la adresa unor cetateni din localitatea Sannicoara care se opun acestui PUZ pentru infrastructura necorespunzatoare, strazi acces inguste si aglomerate, presiune redusa la apa gaz.

Dl Cserei: Schimbarea UTR-ului nu este oportună.

Dl Kovacs: Schimbarea UTR-ului nu este oportună, întrucât nu mai avem unde extinde halele industriale.

Dna Rodilă: Și din punctul meu de vedere, schimbarea UTR-ului nu este oportună.

Dl Persa Lucian – *presedinte de sedinta* - prezinta pct. 3. Proiect de hotarare privind avizarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida, in calitate de administrator al domeniului public si privat al comunei a unor lucrări care se vor desfășura pe domeniul public.

Dl Persa Lucian – *presedinte de sedinta* - Supune la vot amanarea pct. 3 de pe ordinea de zi. Pct. 3 se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian - *presedinte de sedinta* - prezinta pct. 4. Proiect de hotarare privind darea în folosință gratuită a unui bun mobil și a accesoriilor aferente, către Inspectoratul de Poliție Județean Cluj

Dl Oros Daniel -am cautat niste date avand in vedere erorile pe cre le dau aceste aparate: eroare pentru canabis 14,5%, amfetamina 23,2% metamfetamina 38,4%, cocaina 86%. Nu fac nici o propunere dar votul meu o sa fie pentru a nu introduce in comunitate un asemenea aparat.

Dna primar – considerati ca dupa testarea cu acest test acel tanar adolescent care a fost gasit drogat nu va fi dus la analiza de sange? Considerati ca acel procent ma constrange sa nu donez acest aparat? Toata politia il are, sa stiti.

DI Oros Daniel – stiu ca il are toata politia.

Dna primar – daca ar fi dotata politia cu acest aparat, cu echilotez mult mai bine pus la punct si cu radar pus la punct poate nu s-ar mai intampla accidente de genul de ieri din par sau de pe Tudor Vladimirescu cu stalpul. Ne mor copiii, ne mor tinerii si noi stam si ne uitam la procentajul asta.

Dna Craciunas Ilinca – aparatul e achizitionat.

DI Oros Daniel – nu este trecut in contract cine face mentenanta, nu e trecut in contract decat reparatie. Mai sunt consumabilele, sa le trecem si astea in contract. Mai avem punerea in functiune si metrologia. Cine face punerea in functiune, cine plateste metrologia. As vrea sa stiu daca sectia de politie Apahida are personal intrucat acest aparat se foloseste de personal specializat, nu oricine poate sa faca. As vrea sa stiu persoana din cadrul sectiei cu nume si prenume si daca se poate si un atestat ca poate utiliza acest aparat.

DI Maris Daniel – asta nu tine de noi, tine de postul de politie.

DI Valean Gligore – politia nu poate sa isi trimita oameni la specializare atat timp cat nu au aparat. Primesc aparatul, pana se pune in functiune va fi desemnata si o persoana.

DI Cserei Paul – DI Oros d-voastra puneti la indoiala toate aparaturile date in folosinta in toata tara conform datelor pe care le aveti d-voastra

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - *Supune la vot pct. 4 de pe ordinea de zi. Pct. 4 se voteaza cu 14 voturi pentru si doua voturi impotriva(Oros Daniel si Pacurar Radu) din 16 prezenti.*

DI Persa Lucian - presedinte de sedinta - prezinta pct. 5. **Proiect de hotarare privind înființarea Serviciului Voluntar pentru Situații de Urgenta tip (V1) la nivelul comunei Apahida, județul Cluj**

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** – *Supune la vot pct. 5 de pe ordinea de zi. Pct 5 se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.*

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 6. **Proiect de hotarare privind aprobarea participării UAT Apahida, Județul Cluj, la proiectul „Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate”**

Dna Craciunas Ilinca – sa ne prezinte proiectul.

Dna Guta Ioana – prezinta proiectul. Este necesara infiintarea unei structuri de specialisti. Se vor da bani de la minister pentru echipamente, amenajare spatii de lucru si cheltuieli de personal. Proiectul se intinde pe doi ani, noi trebuie sa ne asumam ca vom mai tine proiectul inca 5 ani. Trebuie sa ounem la dispozitie un spatiu si sa incheiem protocolul de colaborare cu cele patru ministere.

Dna Craciunas Ilinca – spatiul e cel de langa Politia Locala, nu? In protocol la cap 4.5. obligatiile UAT – efectueaza recrutarea membrilor prin angajarea unor specialisti.

Dna Primar – este finantare in proiect.

Dna Guta Ioana – pachetul salarial este cuprins in bugetul proiectului.

Dna Craciunas Ilinca – dar e obligatia UAT-ului.

Dna Guta Ioana – da explicatii.

Dna Craciunas Ilinca- cine va urmari acest proiect.

Dna Guta Ioana – este infiintat in subordinea Serviciului de Asistenta Sociala, banii vin de la minister, apoi noi ne asumam sa il mai sustinem inca cinci ani.

Dna Rodila Maria – asa functioneaza

DI Bob Ioan – cine beneficiaza de serviciu numai comunitatea noastra sau toti.

DI Oros Daniel – nicaieri in acest proiect nu scrie ca se adreseaza persoanelor cu buletin de Apahida.

Dna Guta Ioana – orice solicitare o faci la primaria de domiciliu

Dna Rodila Maria – proiectul trebuie facut indiscutabil, dar toata lumea trebuie sa inteleaga ca va trebui continuat. Doi ani sunt bani pentru a plati salariile pentru acei specialisti dar trebuie sa te duci mai departe cu ei.

Dna Craiunas Ilinca – cum va fi programul?

Dna Guta Ioana – da explicatii

Dna Rodila Maria – actiunile concrete se vor derula dupa ce se va semna acest proiect.

DI Oros Daniel – in hcl scrie ca se aproba efectuarea tuturor cheltuielilor eligibile de la bugetul local, apoi se aproba suportarea de la bugetul local a cheltuielilor neeligibile si a eventualelor costuri suplimentare

Dna Guta Ioana – da explicatii.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** – *Supune la vot pct. 6 de pe ordinea de zi. Pct 6 se voteaza cu 15 voturi pentru si un vot impotriva (Oros Daniel) din 16 prezenti.*

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 7. **Proiect de hotarare pentru modificarea art.1 din HCL nr. 72/17.04.2025 privind aprobarea cheltuielilor legate de proiectul "Sprijin pentru investitii in noi suprafete ocupate de paduri, Comuna Apahida"**

DI Cioara Horatiu – am o problema mai mult procedurala. Cred ca mai logic ar fi sa aprobam devizul si apoi modificarea.

Dna Buhos Octavia – a fost si devizul si proiectul in sine, acum se modifica titlul si valoarea devizului.

DI Cioara Horatiu – deci e ok

Dna Secretar general – Anca Bucur - da

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** – *Supune la vot pct.7 de pe ordinea de zi. Pct 7 se voteaza cu 15 voturi pentru si 1 abtinere (Pacuurar Radu) din 16 prezenti.*

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 8. **Proiect de hotarare privind modificarea contractului de delegare a gestiunii nr. 42/29.12.2028 dintre Asociatia Metropolitana de Transport Public Cluj, (AMTPC) si Compania de Transport Public Cluj-Napoca SA, potrivit HCL Floresti nr. 43/25.04.2025**

Dna Secretar General – Anca Bucur – este vorba de introducerea unui nou traseu pe raza comunei Floresti.

DI Maris Daniel – este o eroare materiala la data, va rog sa corectati.

DI Persa Lucian - **presedinte de sedinta** - *Supune la vot pct. 8 de pe ordinea de zi. Se voteaza cu 16 voturi pentru, din 16 prezenti.*

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 9. **Proiect de hotarare privind aprobarea achiziționării de servicii juridice de consultanță, de asistență și de reprezentare in dosar nr. 1961/1285/2015.**

Dna Secretar General -Anca Bucur – este vorba de dosarul cu CPL Concordia inceput in 2015, acum este in faza de recurs.

DI Persa Lucian - **presedinte de sedinta** - *Supune la vot pct. 9 de pe ordinea de zi. Se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.*

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 10. **Proiect de hotarare privind aprobarea achiziționării de servicii juridice de consultanță, de asistență și de reprezentare in dosar nr. 1907/117/2025.**

Dna Craiunas Ilinca – daca ne puteti da cateva detalii. Am citit ceea ce ne-ati trimis. De ceea ce se leaga Dna Petea sta in picioare in fata instantei. Stiu ca parerile sunt impartite.

Dna Secretar General – Anca Bucur – doamnei Petean nu ii convine ca nu s-a putut inscrie la licitatie. A avut datorii, nu s-a achitat datoriile in baza contractului de concesiune.

DI Florian Simion – de ce nu si-a achitat datoriile.

DI Cioara Horatiu – faza cu notificarea dupa HCL este un fals argument pana la urma.

DI Maris Daniel – Dna Petean vrea sa prelungeasca perioada pana la evacuare sa isi mai tina oile acolo.

Dna Craiunas Ilinca – as avea o intrebare tot legata de pasuni, in ce priveste sursa de apa.

Dna Primar – asta e o problema cam de 20 ani, o sa vedem cum facem.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 10 de pe ordinea de zi. Se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 11. Proiect de hotarare privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/18.03.2025 aprobarea rapoartelor de evaluare și vânzarea unor terenuri atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida precum și aprobarea rapoartelor de evaluare și vânzarea unor terenuri concesionate aflate în domeniul privat al comunei Apahida.

Dna Secretar general- Anca Bucur – este vorba de o eroare, colega a făcut aceeași anexă și la vânzarea terenurilor la legea 15 și la concesiuni și trebuiau defalcate. Trebuiau să fie două anexe.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 11 de pe ordinea de zi în forma inițială. Pct 11 se votează cu 16 voturi pentru, din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian -presedinte de sedinta - prezinta pct. 12. Proiect de hotarare privind înscrierea în cartea funciara a unor terenuri (tronsoane de drumuri pentru exploatare agricolă) aflate în domeniul public al comunei Apahida, județul Cluj

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 12 de pe ordinea de zi. Pct 12 se votează cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 13. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 71424 Apahida, cu nr. cadastral 71424 în suprafață de 523726 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 13 de pe ordinea de zi. Pct 13 se votează cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 14. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 72959 Apahida, cu nr. cadastral 72959 în suprafață de 10155 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 14 de pe ordinea de zi. Pct 14 se votează cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 15. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 74401 Apahida, cu nr. cadastral 74401 în suprafață de 409 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 15 de pe ordinea de zi. Pct 15 se votează cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 16. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76039 Apahida, cu nr. cadastral 76039 în suprafață de 1191 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - Supune la vot pct. 16 de pe ordinea de zi. Pct 16 se votează cu 16 voturi pentru, din 16 prezenti.

Dl Persa Lucian – presedinte de sedinta - prezinta pct. 17. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76372 Apahida, cu nr. cadastral 76372 în suprafață de 2118 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida.



DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - Supune la vot pct. 17 de pe ordinea de zi. Pct 17 se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 18. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76808 Apahida, cu nr. cadastral 76808 în suprafață de 2528 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - Supune la vot pct. 18 de pe ordinea de zi. Pct 18 se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

DI Persa Lucian - **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 19. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 76812 Apahida, cu nr. cadastral 76812 în suprafață de 14749 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - Supune la vot pct. 19 de pe ordinea de zi. Pct 19 se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 20. Proiect de hotarare privind dezmembrarea terenului din comuna Apahida, județul Cluj, înscris Cartea Funciara nr. 77128 Apahida, cu nr. cadastral 77128 în suprafață de 201912 mp, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - Supune la vot amanarea pct. 20 de pe ordinea de zi. Se voteaza cu 16 voturi pentru din 16 prezenti.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - prezinta pct. 21. Informare plangere prealabila inregistrata la primaria Apahida sub nr. 15784/09.05.2025 formulata de numita Petean Delia Livia impotriva HCL nr. 43/27.02.2025.

DI Persa Lucian – **presedinte de sedinta** - Supune la vot pct. 21 de pe ordinea de zi. Se voteaza cu 16 voturi pentru mentinerea HCL 43/27.02.2025.

DIVERSE:

DI Cioara Horatiu – impreuna cu alti patru consilieri locali am fost mandatați la inceputul lunii sa purtam negocieri cu proprietarii terenului de la Ipeg. Am avut trei intalniri: primar intre noi in care am discutat cele doua variante de valoare pe care le avem, dupa am avut o intalnire cu DI Moldovan – reprezentantul proprietarului terenului in care am prezentat faptul ca noi nu putem merge mai incolo de oferta de 7 milioane euro pe care aveam rezultatul evaluarii. Dansii ne-au facut o contraoferta in valoare de 11 milioane euro plus un procent de 3,5 % care se adauga anula pe o perioada de 5 ani. Ar fi undeva la 13,4 milioane euro valoarea totala. Apoi am avut o a treia intalnire si cu Dna primar si DI viceprimar in care le-am spus concluziile in urma discutiilor, am discutat cu un avocat cu experienta pe zona aceasta, ne-a confirmat ca plaja noastra este pana in maximul ofertei de evaluare si in momentul acela consideram ca mandatul nostru a fost indeplinit.

Dna Rodila Maria – sa inteleg ca nu accepta?

DI Cioara Horatiu – acum mingea se duce catre partea executiva daca decide o alta abordare.

Dna Primar – nu accepta pretul, si am ajuns in pasul in care va ziceam eu ca o sa ajungem. Eu tin in continuare legatura cu o avocata care este specialist in exproprii si va tin la curent cu situatia.

DI Oros Daniel -este vreo sansa sa expropriem acolo?

Dna Primar – putem face o scoala.

Dna Rodila Maria – pentru aste trebuie un studiu de fezabilitate.

DI Cserei Paul as dori daca se poate ca echipa care se ocupa de comunicare pe site-ul primariei, cum este evenimentul care o sa aiba loc de 1 iunie sa fie un pic mai atenti deoarece au indus lumea in eroare, unde scrie intrarea gratuita, lumea credea ca totul este gratuit.

Dna Primar – parcurile astea de distractii asa functioneaza, cu bilete, iar restul serviciilor vor fi gratuite.

DI Cserei paul – dar lumea a inteles ca totul este gratuit, un pic sa fim mai atenti la modul de exprimare.

Dna Primar – se lucreaza si la site.

DI Bugan Mircea – am vazut un interviu recent in care ati mentionat de asfaltarea din Campenesti, daca puteti sa ne mai dati ceva detalii.

Dna Primar – cred ca saptamana viitoare vor veni sa depuna proiectul si o sa scoatem la licitatie executia.

DI Maris Daniel – au inceput sa faca cu grederul drumul, dar din pacate s-au rupt doua lame la greder si dureaza 6 zile pana vin din Germania.

DI Bugan Mircea – M41

Dna Primar – am trimis la CTP o adresa cu ce ati cerut, o sa vedeti ca ne-au trimis si ei raspuns care o sa va fie comunicat.

DI Bugan Mircea – canalizarea pe Ghiocelului

Dna Primar – trebuie scoasa la licitatie si executia.

Dna Crcaiunas Ilinca – straduta care face legatura din principala pana la RAR – mizerie pe strada, masini stanga -dreapta, e mazga mare pe strada. Stim ca se lucreaza. Totusi trotuarul?

DI Pacurar Radu – accesul din str. 1 Mai in centura cae se intampla.

Dna Primar – au termen pana in 2 iunie. Stiti situatia de acolo, inclusiv ieri a fost la o faza determinanta ISC-ul si Napoca a primit 60.000 lei amenda. Au lucrat pe tronsonul 1, acum se grabesc sa intre pe tronsonul 2.

DI Cserei Paul – referitor la speta de la punctul doi, noi cand o sa mai avem PUZ-uri pentru schimbare de UTR am putea sa le refuzam din prima pentru a nu ajunge in situatia de azi?

Dna Secretar general Anca Bucur – da, dar sa motivati refuzul, nu sa ii amanati trei sedinte si sa le ceriti lucruri.

DI Cserei Paul – motivul de respingere fiind UTR-ul, neschimbarea UTR-ului.

Dna Secretar general Anca Bucur – da

DI Oros Daniel – Dna primar vreau sa va intreb daca ati luat in calcul participarea la programul Rabla?

Dna Primar – da

DI Oros Daniel – ar fi extraordinar sa putem cumpara 2-3 masini prin programul Rabla.

Dna Primar – e buna sugestia, e luata in calcul.

DL Bob Ioan – vreau sa ii aduc aminte la Dna primar de plasa de la terenul de fotbal.

DI Maris Daniel - s-a facut achizitia, firma care trebuie sa o puna a comandat-o, urmeaza sa vina si sa o monteze. S-a pus plasa la gardul dinspre Somes.

DI Bob Ioan – acolo aveam un proiect mai mare, era vorba sa facem un schimb de teren.

DI Persa Lucian – DI Viceprimar garla care vine de Pe Tudor Vladimirescu nu am putea sa o igienizam cumva?

Dna Secretar general Anca Bucur - sa nu uitati de depunerea declaratiilor de avere si de interese.

DI Persa Lucian – presedinte de sedinta - declara sedinta inchisa.

PRESEDINTE DE SEDINTA
PERSA LUCIAN



SECRETAR GENERAL
c.j. BUCUR ANCA FLORINA



ANEXA 2

