

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Moricz Zsigmond nr. 32C

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Moricz Zsigmond nr. 32C - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 492175/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 492309 din 26.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Moricz Zsigmond nr. 32C, beneficiari: Tîrnoveanu Paul-Vlad și Tîrnoveanu Elena-Alexandra;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 701 din 1.08.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Moricz Zsigmond nr. 32C, beneficiari: Tîrnoveanu Paul-Vlad și Tîrnoveanu Elena-Alexandra, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 3m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 7,5m locuința, pe limita de proprietate garajul;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 7m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Moricz Zsigmond pe alee de interes local;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la demisol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Aleea de acces la parcelă, ce se desprinde din strada Moricz Zsigmond, va fi realizată la strat de uzură anterior recepției locuinței unifamiliale propuse.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **Dragomir Nicolae Adrian**, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albinii nr.97, ap.13, înregistrată sub nr. 97620/433/2019, și a completărilor depuse sub nr. 372716/433/2019 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 701 din 1.08.2019

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Moricz Zsigmond f.n.**
generat de imobilul cu nr. cadastral 331623

Inițiator: Dragomir Nicolae-Adrian

Proiectant: S.C. DOR Consult S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla C. Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 497mp, situată în vecinătatea vestică a străzii Moricz Zsigmond, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică, accesul făcându-se pe o alee de interes local ce se desprinde din strada Moricz Zsigmond spre vest, în dreptul numărului administrativ 32.

I. Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG parcela este încadrat în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.

-*funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire:* izolat

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-*indici urbanistici:* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere min. față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. .

-*retragere min. față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4.50 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

-retragere min. față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 3m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 7,5m locuința, pe limita de proprietate garajul;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7m;
- accesul auto și pietonal: din str. Moricz Zsigmond pe alee de interes local;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la demisol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu condiția realizării unei singure unități locative.

În acest sens s-a depus sub nr. 372716/433/2019 în completare la documentația de urbanism depusă, certificatului de urbanism nr. 2743 din 26.06.2019 emis în scopul elaborare „P.U.D și D.T.A.C pentru construire locuință unifamilială, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități”.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Aleea de acces la parcelă, ce se desprinde din strada Moricz Zsigmond, va fi realizată la strat de uzură anterior recepției locuinței unifamiliale propuse.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2743 din 26.06.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatului de urbanism nr. 4711 din 07.11.2018.

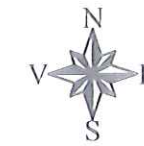
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei. conform Chitanței nr. 3538678 din 07.08.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de



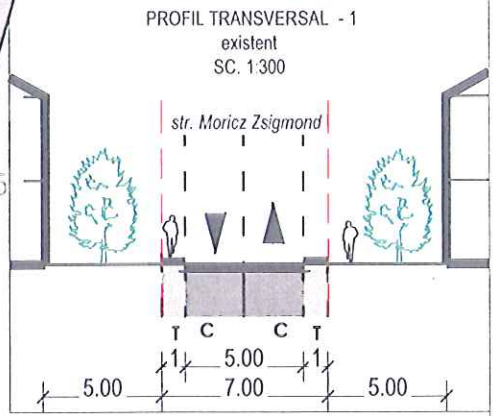
Nr. cadastral 261548
DRAGOMIR NICOLAE ADRIAN
DRAGOMIR IOANA - CATINCA
nr. cad. - 331623
CF 331623
S_teren = 497.00 mp

DRAGOMIR NICOLAE ADRIAN
DRAGOMIR IOANA - CATINCA
nr. cad. - 331622
CF 331622
S_teren = 556.00 mp

nr. cad. 328857
D+P+1E
locuinte
nr. cad. 329407
drum de acces

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seriă RG-CJ-F nr. 0159/2017
Nr. cad. 30780
POPVICIU CONSTANTIN CORNELIU
PROPRIETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI NAPOCA
COMISIA LOCALĂ DE MENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
HCL nr. 712 din 16.10.2019
VIZAT



verificator :	nume :	semnatura :	cerinta :

referat nr. / data :

CC sc CSC Construction srl
str. Universitatii 3/27, Cluj Napoca
J12/3085/2007; 22086941

proiectat	arh.urb.Vass Cs.	scara:	1:250
desenat	arh.urb.Vass Cs.	data:	
sef proiect	arh.urb.Vass Cs.		

beneficiar: **DRAGOMIR NICOLAE ADRIAN**
DRAGOMIR IOANA - CATINCA
nr. proiect: 204/2019

titlu proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**
Cluj-Napoca, str. Moricz Zsigmond, nr. 30A
faza: P.U.D.

plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
nr. plansa: A4

LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE, S = 497.00 MP (NR.CAD. 331623)
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	DRUMURI DE ACCES EXISTENTE
	FOND CONSTRUIT EXISTENT IN VECINATATE
	IMOBIL PROPUȘ: LOCUINTA UNIFAMILIALA
	CIRCULATII PIETONALE
	SPATIU VERDE
	PUNCT GOSPODARESC

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:
UTR - Liu
S_teren = 497.00 mp (nr. cad. - 331623)

AC_propusa = 170.00 mp
ADC_propusa = 300.00 mp
AD_propusa = 300.00 mp
S_zona verde = 230.00 mp

H_max = 8.70 m
H_max_cornisa = 7.00 m
Regim de inaltime - D, P+1E
Nr. apartamente - 1
Locuri de parcare - 2 in demisol

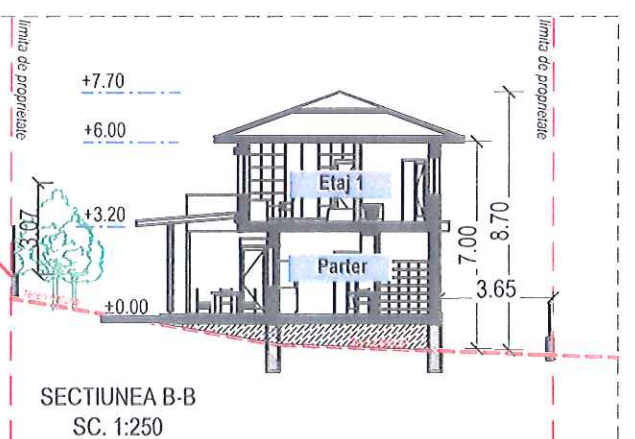
AMPLASAMENT: UTR Liu
nr. cad. - 331623, CF 331623
S_teren = 497.00 mp

nr. cad. - 329407, CF 329407
S_teren = 249.00 mp (drum de acces)

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 0.00 %	POT_propus = 34.20 %
CUT_existent = 0.00	CUT_propus = 0.60

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	497.00	100.00	497.00	100.00
AC	0.00	0.00	170.00	34.20
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	51.00	10.27
CIRCULATII AUTO			46.00	9.26
SPATIU VERDE	497.00	100.00	230.00	46.27



P.U.D. – Construire locuință unifamilială D+P+E
str. Moricz Zsigmond nr. 32C
Nr. 437488/28.08.2019
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : TÎRNOVEANU PAUL VLAD și TÎRNOVEANU ELENA ALEXANDRA
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 97620/21.02.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință unifamilială D+P+E – str. Moricz Zsigmond nr. 32C**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2743/26.06.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 701/01.08.2019**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 97620/21.02.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.02.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de : 03.04.2019 și 30.05.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 07.03.2019

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei în datele de : 03.04.2019 - ora 15 și 30.05.2019 - ora 16:15.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în datele de : 03.04.2019 - ora 15 și 30.05.2019 - ora 16:15.

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

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

Au fost notificați :

- Sucală Liviu – str. Moricz Zsigmond nr. 26
- Săgmar Monica – str. Moricz Zsigmond nr. 26A
- Popa Meda și Popa Adrian – str. Alexandre Dumas nr. 7
- Hanga Bogdan – str. Moricz Zsigmond nr. 32, ap. 1
- Popa Florin – str. Moricz Zsigmond nr. 32, ap. 2
- Linczkai Zsolt Levente – str. Moricz Zsigmond nr. 32, ap. 3
- Solyom Attila – str. Moricz Zsigmond nr. 32, ap. 4
- Hazim Tiberius Mihai – str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 1
- Nan Lucian Cosmin – str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 2
- Leocuț Denis Adam – str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 3
- Văduva Adrian Gili – str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 4

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 03.04.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Vass Csilla.

Din partea publicului s-a prezentat :

- avocat Ioana Ciocian sesizează următoarele :
 - nu sunt îndeplinite condițiile legale de construire pe parcelă
 - avem obiecțiuni legate de retrageri și cota zero
 - aceste parcele au fost autorizate în baza PUG-ului nou și apoi dezmembrate

La dezbaterile din 30.05.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării - arh. Vass Csilla.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- avocat Ioana Ciocian din partea vecinilor Popa Meda și Popa Adrian, sesizează următoarele :
 - în 2015 și 2016 s-au eliberat două autorizații de construire
 - ulterior parcela s-a dezmembrat pentru a mai construi alte două locuințe
 - zona se va supraaglomera cu alte două locuințe cu două unități locative
 - de verificat dacă s-a respectat procentul de spații verzi aprobat în 2016

- este o zonă de case
- reglementarea drumului de acces
- dl. Nan Lucian cu domiciliul în str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 2, sesizează următoarele :
 - acum, drumul de acces este teren curți construcții
 - avem cotă parte din drum
 - drumul de acces ar trebui să fie modernizat

Prin adresele cu nr. 212181/16.04.2019 și 212187/16.04.2019, Popa Adrian și Popa Meda prin avocat Ciocian Ioana Crina cu domiciliul procesual în str. Artelor nr. 42, comunică următoarele obiecțiuni :

1. cele doua imobile teren, respectiv cele identificate sub nr. CF 331622, cad. 331622 si CF 331623, cad. 331623, pe care proprietarii solicita la acest moment elaborarea documentatiilor PUD, **au fost anterior supuse autorizarii, incepand cu anul 2014, in baza noului PUG al municipiului Cluj-Napoca – fiind emise autorizatii de construire care au fost deja duse la indeplinire, pentru un numar de doua imobile cu cate 4 apartamente fiecare, unul edificat in anul 2015, iar celalalt in 2016.** In acest context, parcelele mai sus aratate au fost deja edificate din punct de vedere urbanistic, nemaiputand fi considerate construibile, indiferent daca in cauza a fost facuta o noua parcelare, sau nu. Astfel, proprietarii, dupa autorizarea lucrarilor de constructii pe acelasi teren, au procedat la o reparcelare, sens in care, pe noile parcele rezultate ca libere solicita, din nou, emiterea unor documentatii PUD. Prin documentatiile anterior autorizate de dvs proprietarii s-au obligat sa respecte retrageri si indici de urbanism avizati de dvs la momentul autorizarii, pentru ca la acest moment, dupa reparcelare si reimpartirea imobilului teren initial, sa solicite noi documentatii de urbanism. Or, conform Legii 50/1991, odata depusa documentatiile DTATC aferente AC-urilor deja emise de dvs (cu planuri de situatie propuse si vizate de dvs spre neschimbare), proprietarii sunt obligati sa respecte prevederile acestei Legi si planurile, astfel cum sunt vizate spre neschimbare, planuri initiale si propuse tocmai de dansii (*planuri care cuprind locuri de joaca, spatii verzi si un imobil de dimensiuni reduse*). In caz contrar, in situatia in care proprietarii ar fi dorit exploatarea parcelelor initiale la modul la care se solicita prin noile documentatii, acestia aveau obligatia la momentul demararii primei AC sa efectueze un PUZ de dezmembrare si reglementarea intregii parcele initiale. Este evident insa faptul ca acestia au incercat eludarea prevederilor legale, mergand cu parcelari succesive, pe planse deja vizate de dvs spre neschimbare, actiuni care ii fac sa nu se mai incadreze in regulamentul Liu. In plus, astfel cum o sa va indicam la un punct subsecvent, nici macar documentatiile initiale de autorizare nu au fost respectate de actualii proprietari, sens in care cu atat mai mult, in prezent, nu este justificat demersul acestora de a-si imparti terenurile si utilizarea suprafetelor ramase libere, pentru noi documentatii de urbanism. Din punct de vedere legal este evident ca demersul initiat

de proprietari nu se mai încadrează în PUG al municipiului Cluj Napoca, sau în prevederile Legii 50/1991 (privind documentații deja emise și care nu mai pot fi schimbate), sens în care vă solicităm să aveți în vedere această situație și să dispuneți respingerea propunerilor aflate în dezbatere.

2. Referitor la situația construcțiilor propuse prin noile documentații PUD, vă învederam pentru început faptul că, inițial, în baza documentațiilor deja emise pe aceste parcele, proprietarii au efectuat construcții cu încălcarea celor autorizate de dvs, anterior. Astfel cum reiese inclusiv din imaginile pe care vi le depunem atasat, au fost construite imobile care nu au respectat cota 0, construcțiile fiind suprainaltate, sens în care în realitate discutăm de imobile deja construite cu demisoluri care sunt garaje – *având caracteristici la fața locului de P, nicidecum de D* – cum ați autorizat. În plus, în ceea ce privește noile imobile propuse la acest moment, acestea ar trebui, teoretic, să fie încadrate în UTR Liu, cu o înălțime maximă de D+P+M, în vreme ce noile propuneri vizează imobile de D+P+1E, sens în care este evident că în cazul în care veți permite o astfel de autorizare, noile imobile vor avea – *similar cu cele deja construite* – atât o cota 0 modificată și suprainaltată, cât și un nivel în plus – *aspecte care vor încălca atât reglementarea UTR Liu cât și indicii urbanistici admisi în zona*. Grav este însă că aceste depășiri de indici și înălțimi (*cele deja făcute și cele care sunt propuse și prin aceste PUD-uri*), separat de faptul că deja produc disconfort referitor la construcțiile deja edificate nelegal, vor suplimenta disconfortul într-o zonă de case – *fiind deja clar și dovedit faptul că proprietarii edifica construcții care au destinații cu mai multe apartamente decât cele permise de lege și de destinația zonei*. Toate cladirile propuse și evidențiate pe parcelele studiate sunt în realitate ansambluri de locuințe colective, aspecte care depășesc destinația Liu a zonei – *UTR care, printre altele, ar impune existența inclusiv a locurilor de joacă și a spațiilor verzi aferente*. De altfel, așa cum am mai arătat la punctul 1, locurile de joacă și spațiile verzi deja aprobate de dvs sunt în prezent vizate de a deveni construibile.
3. Un plus – *atât legal cât și faptic* – privitor la propunerile proprietarilor prin PUD-urile supuse avizării, este faptul că accesul auto ilustrat în documentații vizează un drum de acces care nu are cum să fie viabil și aplicabil în zonă și nu respectă Anexa 6 din RLU, unde profilul de alee rezidențială/fundatura este reglementat la o lățime de 6 m, dacă drumul propus are o lungime mai mică de 50 m. Astfel, este propus un drum de 5 m și acces de 4,63 m, însă la o observare atentă a schitei depuse, pe acest drum există deja un bransament de gaz și regulator suprateran, care fac imposibilă exploatarea unui astfel de drum, în măsura în care pe acest drum se presupune că ar trebui să poată interveni inclusiv mașini de gunoi, pompieri, ambulante etc.

4. De asemenea, referitor la pozitionarea cladirilor propuse prin noile documentatii, va solicitam sa observati faptul ca una dintre acestea este pozitionata incorect, incercandu-se inducerea factorilor de decizie in eroare. Astfel, una dintre cladiri este propusa cu limita posterioara spre vest – *unde avem proprietatea subsemnatii, nu spre sud (raportat la str. M. Zsigmond, care se afla la est)*, sens in care nu este respectata nici retragerea acestei cladiri fata de limitele parcelelor invecinate – conform cu reglementarea PUG. Or, conform art. 6 din reglementarea Liu, amplasarea cladirilor fata de limitele laterale, amplasarea cladirilor pentru toate situatiile: a) „cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m”. In cazul dat, una dintre cladiri este pozitionata la 6 m, in vreme ce cea de-a doua la 3, 11 m, cladirile avand o inaltime la cornisa de 8,70m si o inaltime totala de 12 m.
5. In cazul in care veti aprecia ca aspectul esential de nelegalitate invocat prin prezentul punct de vedere (*si aratat la punctul 1 din prezentele Obiectiuni*) – *respectiv interdictia care decurge din faptul ca deja, anterior, parcela a fost construita conform PUG 2014, nemaifiind posibila o reparcelare si construirea ulterioara a parcelelor dezmembrate* – va solicitam de asemenea sa aveti in considerare a pune in vedere proprietarilor sa depuna o ridicare topografica a cotei 0 reala, nicidecum cea care apare inscrisa la cadastru. Facem prezenta solicitare avand in vedere cele deja aratate mai sus, respectiv faptul ca deja anterior proprietarii au edificat constructii care nu au respectat cota 0 din teren, edificand practic imobile cu un nivel in plus. Acest risc exista si in cazul viitoarelor constructii – *daca s-ar depasi aspectele de legalitate deja invocate* – sens in care la fata locului ar urma sa fie ridicate alte noi imobile, cu cota 0 nereala, rezultand astfel un ansamblu de locuinte colective. Or, pentru a putea fi in prezenta unui astfel de ansamblu, separat de faptul ca este incalcata destinatia zonei conform Liu, ar fi necesare, cum am mai aratat deja, existenta locurilor de joaca, spatiilor verzi, parcarile aferente etc.
6. Este evident, astfel cum rezulta din cele aratate mai sus si din anexele prezentei, faptul ca, din punct de vedere legal, numitii Dragomir nu mai au dreptul de a mai edifica pe parcelele deja construite in baza noului PUG, incepand cu anul 2014, nici un fel de constructie – *parcelele fiind deja construite si fiind vizate spre neschimbare odata cu emiterea autorizatiilor de construire*. In acest sens, odata vizata spre neschimbare, parcela nici macar nu mai trebuia a fi dezmembrata pentru a rezulta un alt lot de teren ramas liber, pe care se incearca la acest moment a se obtine documentatii PUD.

7. Din punct de vedere tehnic, toate aspectele aratate punctual mai sus dovedesc o incercare de inducere a dvs in eroare, prin prezentarea unor cote nereale, retrageri care nu respecta PUG, un drum de acces care nu va permite functionarea normala a acestuia – *intr-un cuvant o incalcare a tuturor reglementarilor Liu.*

Avand in vedere cele mai sus aratate, va solicitam **in principal** respingerea documentatiilor PUD propuse, ca fiind nelegale – *proprietarii neavand dreptul de a mai folosi, inca o data, ca urmare a dezmembrarii, parcele care deja au fost autorizate in baza PUG 2014, plansele vizate spre neschimbare nemaiputand fi modificate.*

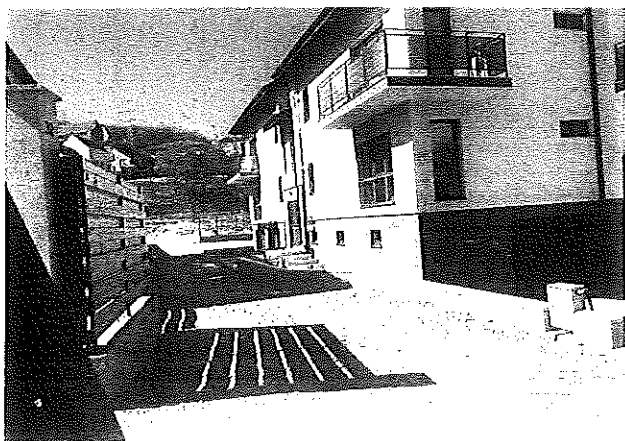
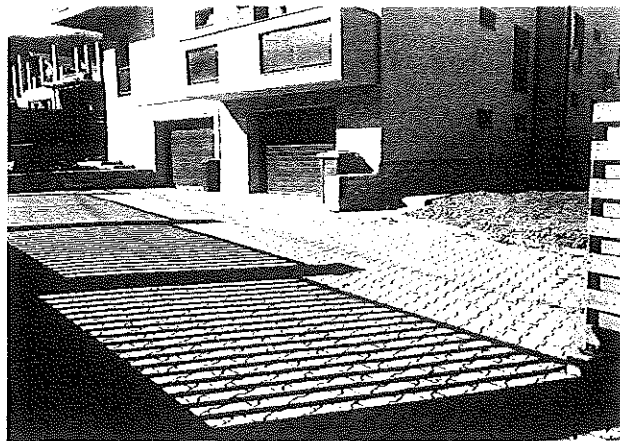
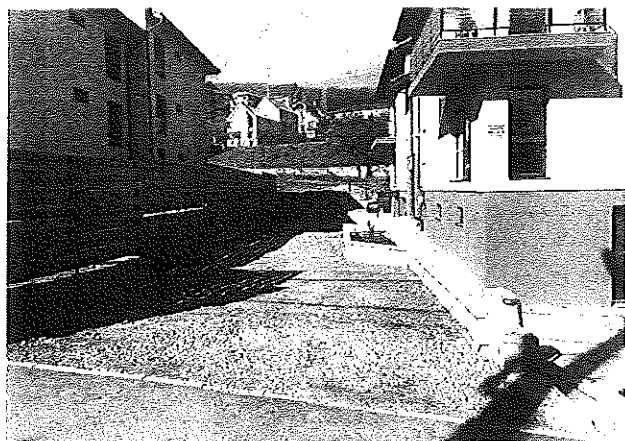
In subsidiar, in cazul in care veti intelege sa nu dati valoare acestor norme legale, va solicitam sa apreciati temeinic toate aspectele urbanistice invederate referitor la solutiile propuse si sa dispuneti in sarcina fam. Dragomir adaptarea proiectelor la legislatia in urbanism aplicabila, atat conform Legii 350/2001 si Legii 50/1991, cat si UTR Liu aferent PUG al municipiului Cluj-Napoca.

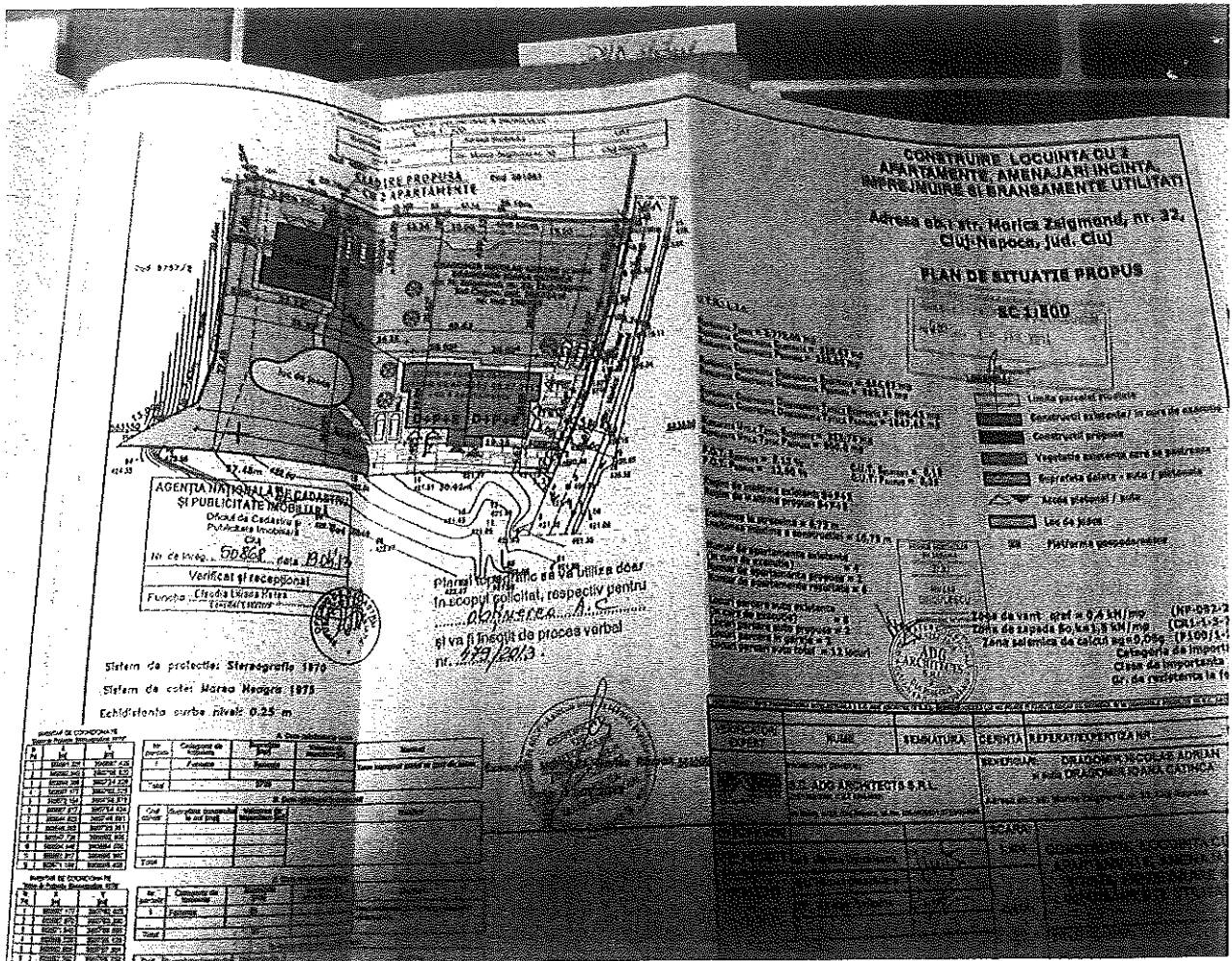
Cu consideratie,

*Popa Adrian si Popa Medu,
prin avocat, Cioejan Ioana Crina*

Cluj-Napoca,

12.04.2019,





Prin adresa cu nr. 225460/23.04.2019, dl. Nan Lucian Cosmin cu domiciliul în str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 2, comunică următoarele obiecțiuni :

Înțeleg necesitățile de valorificare a potențialului de dezvoltare urbanistică și dreptul domnului Dragomir de a construi pe terenul proprietate, nu am obiecții viz a viz de construirea propriu zisă a celor două locuințe familiale, însă fac următoarele observații:

1. Să se respecte înălțimea de max. 8m la cornișă, conform prevederile Art.10 din Regulament pe latura estică, înspre imobilele de locuințe colective din vecinătate.
2. Drumul de acces la cele două parcele, ce se desprinde din strada Câmpului să fie realizat la strat de uzură. Sunt dispus să particip la realizarea acestuia, în calitate de co-proprietar al drumului. Au fost multe situații în Cluj-Napoca când s-au realizat construcțiile, iar căile de acces au rămas la nivel de piatră spartă. Aceste situații ar trebui să nu mai persiste.

Nan Lucian Cosmin

B. 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;

Ca răspuns la sesizările vecinilor Popa Adrian și Popa Meda prin avocat Ciocian Ioana Crina cu domiciliul procesual în str. Artelor nr. 42, cu nr. 212181/16.04.2019 și nr. 212187/16.04.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Ref la punctul 1.

Cele 2 parcele de teren nr. Cad. 331623 si 331622 au fost dezmembrate dintr-o parcela initiala de 2720 mp (nr. Cad. 298724).

Pe parcela cu nr. Cad. 298724, a fost obtinuta in 2013 AC nr. 827/08.07.2013, pentru realizarea unei "LOCUINTE CUPLATE CU 4 APARTAMENTE, REGIM DE INALTIME D+P+E, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE".

Imobilul a fost realizat, receptlonat, si inscris in cartea funciara.

Autorizatia a fost deci emisa in baza vechiului PUG al mun. Cluj Napoca.

Din parcela cu nr. Cad 298724 a fost dezmembrat un lot de 2003 mp (nr. Cad.319866) pe care s-a obtinut in 2016 o autorizatie de contruire AC nr. 759 din 15.06.2016, pentru realizarea lucrarilor de " CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA MICA CU 4 UNITATI LOCATIVE D+P+E, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE".

Imobilul a fost realizat, receptionat si inscris in cartea funciara.

Ulterior s-a realizat dezmembrarea caii de acces cu nr. Cad. 329407 si a celor 2 loturi de teren care fac obiectul PUD-urilor in discutie.

Parcelarile succesive si realizarea succesiva a imobilelor nu constituie o ilegalitate si s-au realizat respectand regulamentele in vigoare.

In urma parcelarilor succesive, din 2013 si pana in momentul de fata, din parcela de baza de 2720 mp, au rezultat 5 loturi:

- Nr. Cad 307407 - S=717 mp – AC nr. 828/2013
- Nr. Cad 328857 - S= 650 mp – AC nr. 759/2016
- Nr. Cad. 329407 – drum de acces
- Nr. Cad 331623 – S= 497.00 mp
- Nr. Cad. 331622 – S=556.00 mp

Dezmembrarile ulterioare s-au facut cu respectarea PUG Cluj Napoca in vigoare si RLU aferent UTR Liu,sectiunea 3 punctul 4.

Cu privire la amplasarea constructiilor pe teren , a indicilor urbanistici, a retragerilor fata de limitele proprietatii situatia este urmatoarea:

- Pentru :Nr. Cad 307407 - S=717 mp – AC nr. 828/2013
 - AC= 225.67 mp
 - ADC=654.67 MP
 - POT= 31.47 %
 - CUT= 0.90

- Pentru : Nr. Cad 328857 - S= 650 mp – AC nr. 759/2016
 - AC=194.15 mp
 - ADC= 584.85 mp
 - POT=29.86%
 - CUT= 0.89
- Retragerile fata de limitele laterale – min. 3.25 m
- Retragerile fata de limitele posterioare – min. 6.00m
- Retragerile fata de aliniament – min. 5.04 m

Suprafetele construite si desfasurate au fost luate de pe planurile de situatie vizate spre neschimbare aferente autorizatiilor emise, atasate prezentei adrese.

DECI SE RESPECTA INDICIILE URBANISTICE SI PE PARCELELE REZULTATE IN URMA DEZMEMBRARILOR REALIZATE.

Mai mult, cele doua constructii au fost autorizate in baza vechiului PUG parcelele fiind incadrate in UTR L3c, situatie care permitea autorizarea de locuinte individuale sau colective mici cu max 6 apartamente.

Cladirile respective au fost edificate respectand intrutotul litera autorizatiei de construire, ulterior fiind receptionate.

PLANSA ATASATA LA CARE FACE REFERIRE DOMNUL VECIN NU FACE PARTE DIN DOSARUL DE AUTORIZATIE AL NICIUNEI CLADIRI.

Autenticitatea acestei planse este cel putin indoielnica si va rog sa o luati in considerare doar ca mijloc de inducere in eroare.

Argumentez aceasta rugaminte prin urmatoarea observatie:

Respectiva plansa este data 19.04.2013 si apare pe ea numele meu si al sotiei ca si titular. Ori, conform documentului atasat, noi am cumparat terenul abia in 19.07.2013 si odata cu el autorizatia emisa in 08.07.2013 pe numele fostului proprietar, DI Avram Cornel.

In aprilie 2013 nu eram proprietarii aceluia teren, desi plansa prezentata asta arata.

Ref la punctul 2.

Imobilele existente sunt deja receptioante si inscrise in cartea funciara.

Noile imobile pentru care s-a realizat consultarea vecinilor se propun pe parcele situate in UTR_Liu.

- regimul de inaltime propus este D+P+1E, unde nivelul inferior este partial subsol, partial demisol, terenul pe care se amplaseaza constructiile are o panta de circa 11.20% , adica o diferenta de nivel de circa 2.00 m pe latimea parcelelor, de la drumul de acces la limita posterioara. Inaltimea maxima nu se depaseste.
- Indicii urbanistici sunt calculati luand in considerare 72% din suprafata desfasurata a demisolului. INDICIILE URBANISTICE MAXIM ADMISE NU SE DEPASESC.
- Pe fiecare parcela se asigura suprafata verde de minim 40% din suprafata parcelei conform PUG Cluj-Napoca, UTR Liu

Afirmatia ca la cladirile existente demisolul s-a transformat in parter este falsa si contrazisa chiar de pozele atasate de domnul vecin la lunga lista de obiectiuni.

Faptul ca domnia sa contesta institutia care a eliberat atat autorizatiile de construire cat si procesele verbal de receptie care atesta legalitatea acestor constructii pe care le considera "nelegale" este un aspect pe care va rog pe dumneavoastra sa il apreciati.

De asemenea, afirmatia domnului vecin ca aceea ar fi zona de case este una falsa.

li amintesc distinsului domn ca zona a facut parte din UTR L3c (zona de locuinte individuale si colective mici cu max 6 apartamente) in perioada vechiului PUG iar acum face parte din UTR Liu (zona de locuinte individuale si semicolective).

De altfel, atat cladirile finalizate cat si cele in constructive pe acea strada imi sustin afirmatiile.(vezi poze).

Ref la punctul 3.

Accesul auto se face pe un drum privat , (o cale de acces) , cu acces limitat doar pentru coproprietarii acestuia si care deserveste 3 loturi. Lungimea acestuia este de 38.23 m si are un loc de intoarcere in capat de 6.00 m x 12.58 m.

Profilele prevazute in PUG Cluj-Napoca se refera la zone unde se face o noua urbanizare.

In cazul nostru este vorba de un acces la 2 loturi situate in spatele parcelelor adiacente str. Moricz. Zsigmond deja construite. Acest mod de construire este prezent si in cazul parcelelor situate la nord de amplasamentul studiat.

Accesul existent si largirea in forma de T in capat permit accesul masinilor cu o raza de bracare de 6.00 m, la fel ca pe caile de acces existente: str. Moricz Zsigmond.

Ref la punctul 4.

Imobilul de pe parcela cu nr. Cad. 331622, are acces pe latura nordica. Deci limita posterioara este inspre sud , unde se asigura o distanta de min. 6.00 m fata de aceasta. Limitele laterale sunt inspre est si vest, unde se asigura o retragere de min. 3.00 m, conform regulamentului.

Conform sectiunii de pe plansa de reglementari, inaltimea la streasina este de 8.70 m fata de cota terenului amenajat. Fata de cota terenului natural, inaltimea la streasina este de 7.54 m. Aceasta dimensiune nu apare pe plansele depuse la documentatie. In acest sens atasam un "Plan de sistematizare verticala" , complet cotate, unde se pot verifica toate dimensiunile.

Inaltimea maxima se masoara intotdeauna fata de terenul natural , neamenajat.

Astfel cota finita a demisolului este sub cota terenului natural.

Ref la punctul 5

Documentatia cadastrala pe baza careia s-au realizat plansele aferente documentatiei de PUD, a fost realizata si receptionata la OCPI in data de 07.03.2019.

De la data realizarii masuratorilor , nu s-au realizat lucrari pe terenurile care fac obiectul documentatiilor.

Mentionam ca amplasamentul studiat , precum si al vecinilor din vest (reclamantii), are o declivitate pe directia est-vest, cu un minim in partea estica la drumul de acces. Altfel spus, proprietatea reclamantilor se afla mai sus decat amplasamentul studiat. De asemenea la limita vestica (limita comuna de proprietate) , exista un parapet de beton, de circa 1.00 m , si un taluz de 45 grade, pe o latime de 3.00m , ceea ce aface ca amplasamentul studiat sa se situeze cu min. 3.00 m mai jos decat proprietatea invecinata (a reclamantului).

Ref la punctul 6

Dezmembrarile loturilor in discutie s-au realizat dupa receptionarea imobilelor . Dreptul de construi alte imobile pe terenul ramas tine de respectarea regulamentului de urbanism , a legilor in vigoare si a indicilor urbanistici. Acestia se respecta si pe loturile rezultate.

Ref la punctul 7

Pentru a clarifica toate aspectele legate de inaltimea imobilelor si a indicilor urbanistici , anexam prezentei adrese o plansa detaliata cu sistematizarea verticala.

Concluzii:

Aprecler sincer grija distinsului domn vecin fata de respectarea legii si a ordinii urbanistice in zona strazii Moricz Zsigmond si il asiguram de tot concursul nostru in mentinerea unei bune relatii intre vecini bazata pe respect, daca este posibil, reciproc.

Am dorit sa limitez raspunsul meu motivat la elementele tehnice care sa clarifice aspectele invocate de domnul vecin fara a-i urma exemplul de a transforma consultarea vecinilor intr-un circ cu avocati.

Totusi, nu pot sa nu remarc urmatoarele:

- Din cei 13 vecini consultati, unii specialisti in domeniul constructiilor, domnia sa este singurul care a venit cu 4 pagini de obiectiuni desi proprietatea sa se afla la o distanta decenta de parcelele in discutie si la diferenta de nivel considerabil mai mare de partea dansului, terenul fiind in panta
- Desi am citit cu rabdare si atentie obiectiunile invocate prin doamna avocat, nu am reusit sa aflu ce prejudiciu ii provoaca si cu ce il afecteaza aceste documentatii
- Obiectiunile domnului vecin nu sunt noi . ele au facut obiectul a doua procese civile deschise de socrul acestuia, si el vecin cumsecade, impotriva Primariei Cluj-Napoca, (5407/117/2017 si 11252/117/2013) avand ca obiect anularea autorizatiilor de construire despre care am amintit la punctul 1 si 2.

Ambele actiuni au fost respinse de instanta prin hotarari definitive.

Anexez prezentei:

- AC 828/2013 si certificat de edificare a constructiei nr. 4/2018, pentru cele 2 imobile existente, mentionate la punctele 1 si 2
- Imagini imobile existete (punct 1 si 2)

- Contract vanzare- cumparare
- Plansa sistematizare verticala actualizata.

Pentru orice alte clarificari va stau oricand la dispozitie.

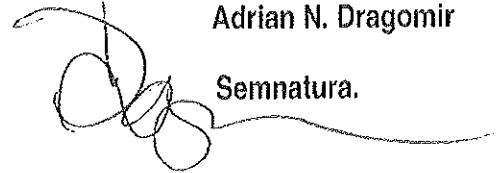
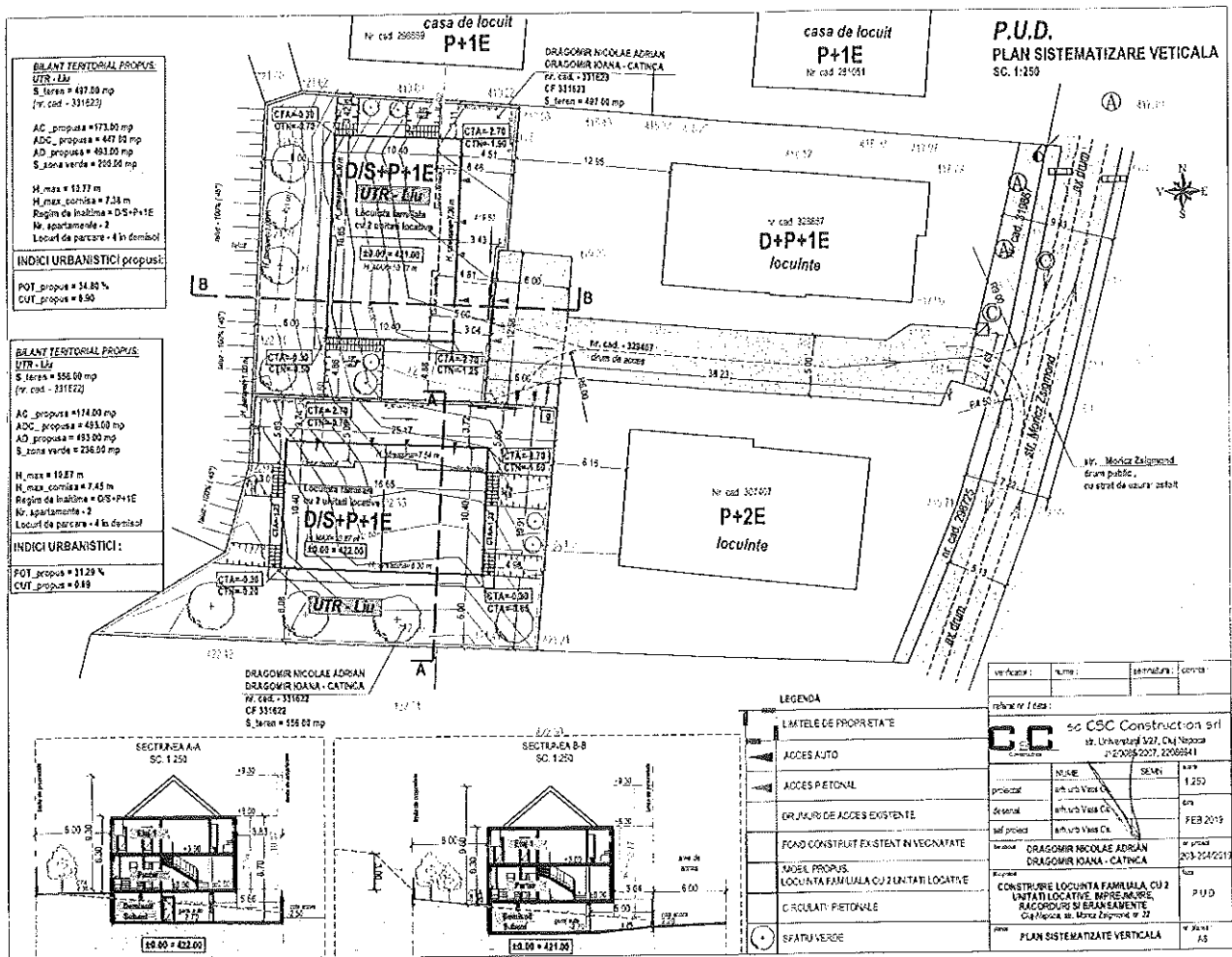
Va multumesc!

Cu stima,

Adrian N. Dragomir

Data:

Semnatura.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Nan Lucian Cosmin cu domiciliul în str. Moricz Zsigmond nr. 32A, ap. 2, cu nr. 225460/23.04.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Propunerea urbanistica respecta regimul de inaltime si nu depaseste inaltimea maxima admisa pentru UTR – Liu, UTR în care se afla amplasamentele studiate.

Pe plansa de Reglementari Urbanistice, si pe plansa de sistematizare verticala se pot verifica cotele terenului natural si a celui amenajat. Astfel inaltimea maxima la streasina nu depaseste 8.00 m fata de cota terenului natural si cota maxima a cladirilor nu depaseste 12.00 m fata de cota terenului natural, conform regulamentului .

Drumul de acces care se desprinde din str. Campului, identificat cu nr. Cad. 329407, va fi amenajat la strat de uzura, de catre proprietarii celor 2 parcele care fac obiectul PUD-urilor pe care drumul de acces le deservește și pe care soții Dragomir sunt coproprietari.

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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 229906/433/25.04.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 268368/21.05.2019 și 268370/21.05.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 280512/433/28.05.2019 și 280518/433/28.05.2019.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

