

**P.U.Z. – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisgetuza nr. 11-13**  
Nr. 17533/10.01.2020  
(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)
- **Inițiator** : NEAG ALEXANDRU
- **Proiectant** : S.C. ARITMOBIL S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 160752/21.03.2019

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 ZONAL – P.U.Z. – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisgetuza nr. 11-13

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

- **Certificat de urbanism nr. 3591/29.08.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 1051/19.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1247/24.12.2019**

#### **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. 160752/21.03.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.09.2018

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 23.07.2019 și 18.10.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 Făclia din 29.03.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 18.10.2019 - ora 12.

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sיעלă în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 18.10.2019 - ora 12.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Bercea Maria Viorica
- Bercea Petru Konrad –
- Bercea Aurelia –
- Couți Maria Claudia – s
- Bonca Dana Valeria – s
- Fundația Cultural Umanitară Henri Coandă – str. Michelangelo nr. 18A, Oradea
- Școala Postliceală Henri Coandă – str. Sarmisegetuza nr. 15
- Bonca Zoița Dănuța –
- Asociația de Proprietari – str. Sarmisegetuza nr. 21

Au fost amplasate pe teren un panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 23.07.2019 - ora 15 și 18.10.2019 - ora 12.

La dezbateră din 23.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Iancu.

Din partea publicului s-a prezentat d-na. Ludușan Irina :

- dorește să nu fie afectat spațiul verde, să rămână toți arborii
- să se amenajeze zona verde din fața lacului
- se interesează când va fi amenajat malul nordic al lacului în integralitatea lui
- să nu mai apară un etaj
- aspectul clădirii
- înălțimea construcției

La dezbaterca din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Iancu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresele cu nr. 219846/19.04.2019 și 219847/19.04.2019 Asociația de Proprietari Sarmisegetuza 21, str. Sarmisegetuza nr. 17-19-21, comunică următoarele obiecțiuni :

Asociația de Proprietari Sarmisegetuzei nr. 17-19-21, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca , str. Sarmisegetuzei , nr. 17-19-21, reprezentată de Anghelus Laurentiu proprietar apt. 40 în calitate de presedinte și ec. Asoltanei Ionut în calitate de contabil/administrator;

Ca urmare a propunerii privind elaborare plan urbanistic în vederea construirii unei cladiri de birouri și alte funcțiuni, prin care se solicită publicului/proprietarilor din zona să transmită observații și propuneri necesare în vederea obținerii HCL pentru PUZ,

Proprietarii celor două imobile de la adresa str. Sarmisegetuzei nr. 17-19-21, nu sunt de acord cu construirea unui imobil cu mai multe etaje într-o zonă de case, întrucât spațiul este foarte îngust iar ridicarea unui imobil etajat ar duce la obturarea luminii naturale de care se bucură în prezent. În acest sens s-a constituit un tabel în care proprietarii celor două imobile de la adresa mai sus menționată își exprimă dezacordul privind elaborare PUZ pentru construirea clădirii de birouri într-o zonă de case.

**În consecința proprietarii imobilelor de la adresa str. Sarmisegetuzei nr. 17-19-21 solicită Primăriei Cluj-Napoca să nu aprobe HCL pentru obținere PUZ în vederea construirii clădirii de birouri și alte funcțiuni.**

**Tabel nominal cu proprietarii celor două imobile de la adresa str. Sarmisegetuzei nr. 17-19-21 , prin care își exprimă acordul sau dezacordul privind obținere PUZ în vederea construirii unei clădiri de birouri și alte funcțiuni în vecinătatea imobilelor în care locuiesc, ca urmare a anunțului prin care se solicită publicului/proprietarilor din zona observații și propuneri privind intenția de elaborare PUZ**



Nr. Apt.	Nume Prenume	Sunt / Nu sunt de acord	Semnatura
1	Dinamic City SRL-D	nu sunt de acord	Pascu
2	Dumitra Olimpia	nu sunt de acord	Dumitra
3	Vlad Ioan		
4	Zanchetta Andrea		
5	Patalau Ioan	nu sunt de acord	Patalau
6	Oancea Mihai		
7	Mitu Andrei		
8	Tai Nicolae		
9	Jakab Reka	nu sunt de acord	Jakab
10	Tarovan Gabriel	nu sunt de acord	Tarovan
11	Sirbu Nicusor	nu sunt de acord	Sirbu
12	Petrovai Ioan		
13	Dumitru Olimpia	nu sunt de acord	Dumitru
14	Pop Gavril		
15	Stejereau Patricia		
16	Dumitru Olimpia	nu sunt de acord	Dumitru

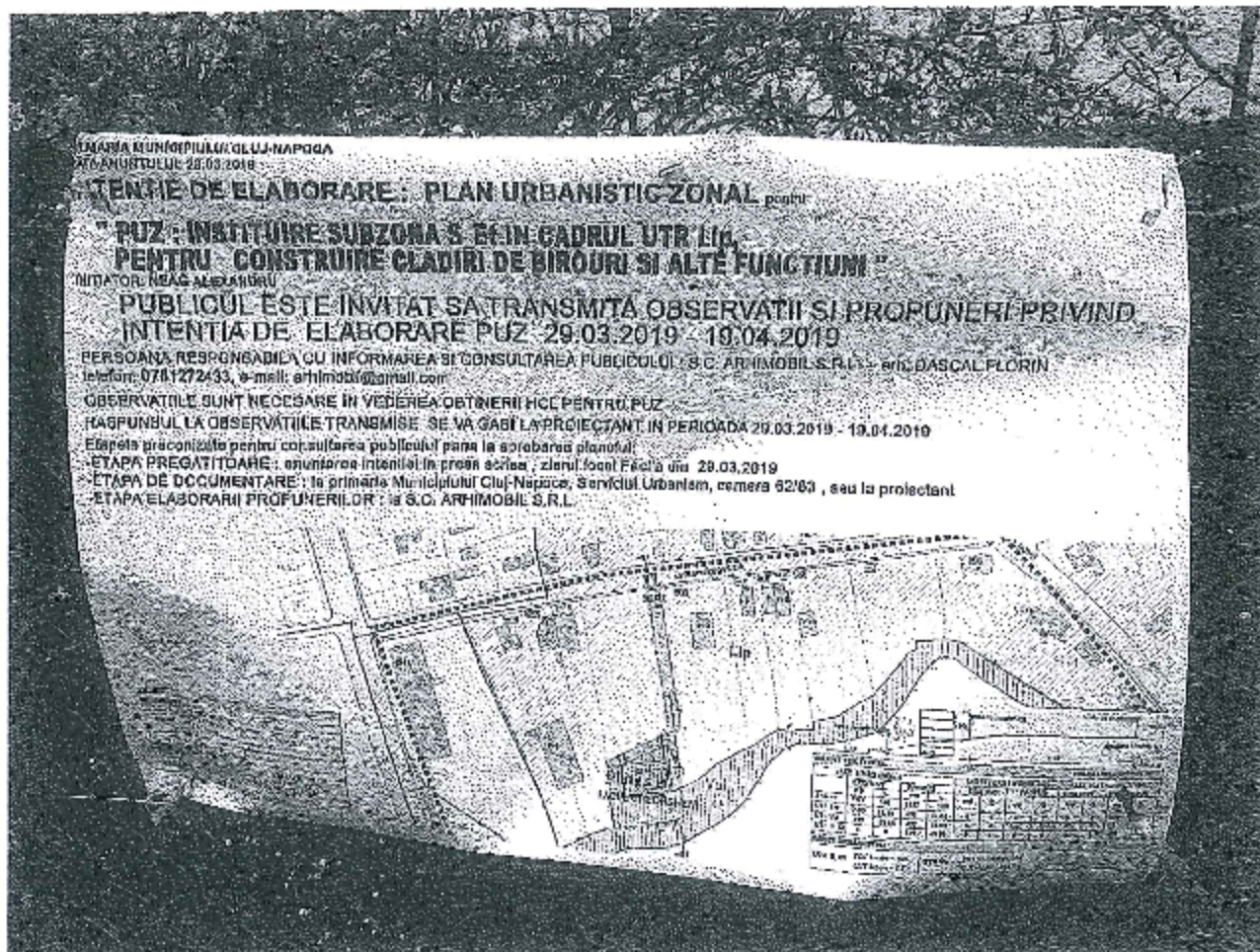
17	Vlad Ioan		
18	Zab / Vaideanu	NU SUNT DE ACORD	Vlad
19	Faur Cosmin		
20	Zab / Vaideanu		
21	Corutiu Ana		
22	Georgia Ioan		
23	Pop Adrian		
24	Rolariu Cristian		
25	Eislein Ana		
26	Pop Ioan		
27	Ratiu Ioan	NU SUNT DE ACORD	Ratiu
28	Karacsonyi Vioreca	NU SUNT DE ACORD	Karacsonyi
29	SC Zigman SRL	NU SUNT DE ACORD	Zigman
30	Bride Expert SRL	NU SUNT DE ACORD	Bride
32	Vaideanu Andru	NU SUNT DE ACORD	Vaideanu
1	SC First Boston Financial SRL		
2	Cuc Raveea	NU SUNT DE ACORD	Cuc
3	SC Florea Grup SRL		
4	Hedesiu Calin		
5	Ogncan Dan		
6	Mocanu Bogdan		
7	Nico Ramona	NU SUNT DE ACORD	Nico
8	Ravus Gheorghe		
9	SC Florea Grup SRL		
10	Status Lucian	NU SUNT DE ACORD	Status
11	Mihali Ion		

12	Matices Ioan	NU SUNT DE ACORD	Matices
16	Tritean Liviu		Tritean
17	Larioncsi Traian	NU SUNT DE ACORD	Larioncsi
18	Matyas Iulia	NU SUNT DE ACORD	Matyas
19	Chiorean Radu		Chiorean
40	Anghelus Laurentiu	NU SUNT DE ACORD	Anghelus
41	Rac Ioan	NU SUNT DE ACORD	Rac
44	Boca Gabi		Boca
45	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
46	Boca Gabi	NU SUNT DE ACORD	Boca
22	Rus Gheorghe	NU SUNT DE ACORD	Rus
42	Vaideanu Maria	NU SUNT DE ACORD	Vaideanu
43	Chiorean Radu		Chiorean
23	Bevilacqua Maria		Bevilacqua
24	Giurgiu Liliana	NU SUNT DE ACORD	Giurgiu
25	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
26	Calbor Mirela		Calbor
27	Patalau Andreea	NU SUNT DE ACORD	Patalau
28	Hortico Emilia	NU SUNT DE ACORD	Hortico
29	Ratiu Sonia	NU SUNT DE ACORD	Ratiu
30	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
31	Moldovan Alexandru	NU SUNT DE ACORD	Moldovan
32	Gorog Carol	NU SUNT DE ACORD	Gorog
33	Ratiu Ioana	NU SUNT DE ACORD	Ratiu
34	Szekely Zoltan	NU SUNT DE ACORD	Szekely
35	Grigor Artur	NU SUNT DE ACORD	Grigor

36	Tritean Liviu		Tritean
37	Larioncsi Traian	NU SUNT DE ACORD	Larioncsi
38	Matyas Iulia	NU SUNT DE ACORD	Matyas
39	Chiorean Radu		Chiorean
40	Anghelus Laurentiu	NU SUNT DE ACORD	Anghelus
41	Rac Ioan	NU SUNT DE ACORD	Rac
44	Boca Gabi		Boca
45	Catanzariti Filippo	NU SUNT DE ACORD	Catanzariti
46	Boca Gabi	NU SUNT DE ACORD	Boca

Prin adresele cu nr. 219069/19.04.2019 și 219969/19.04.2019 d-na. Ludușan Ana-Irina cu domiciliul în \_\_\_\_\_ comunică următoarele obiecțiuni :

Sesizare referitoare la intenția de schimbare PUZ și construcție clădire de birouri - zona lacului Gheorgheni (Parcul Iulius)



Va rog să verificați și urmăriți intenția de schimbare PUZ în vederea construirii unei clădiri de birouri, în contextul în care, în planul de urbanism zonal această parcelă este încadrată în zona Lip (Locuințe cu regim redus de înălțime). Se dorește instituirea unei subzone S\_Et în cadrul UTR Lip, pentru o parcelă de dimensiuni reduse. Precizez că nu sunt de acord cu acest demers.

Suprafața propusă spre modificare din zona Lip în zona S\_Et este de doar 789mp (Din totalul parcelei de 1627mp (reprezentând 437mp zona Ve și 1190mp zona Lip)

Un Plan Urbanistic Zonal, după cum spune și numele, se elaborează pentru o zonă, o suprafață mai mare, care să cuprindă mai multe parcele, și nu doar o parcelă de pământ, pe care urmează a fi construită o singură clădire. Planul urbanistic zonal, eu îl înțeleg ca o modalitate de a asigura dezvoltarea unei zone într-un mod organizat, după reguli bine definite. Nu există aici nici un motiv care să argumenteze elaborarea unui PUZ pe o suprafață atât de restrânsă. Dacă nu se ține cont de parcelele învecinate, zona respectivă o să se dezvolte haotic, fără drumuri și spații verzi gândite per ansamblu, fără un aliniament ordonat și prestabilit pentru întreaga zonă.

Parcela in cauza (incadrata cu portocaliu in poza atasata) nu indeplineste conditii de baza reglementate prin PUG, pentru a putea fi considerata construibila in zona S\_Et.

Nu are forma regulata si nu are front mai mare de 15m la strada. Intrarea pe parcela se face din Strada Sarmisegetuza, pe un drum cu o latime de 6 m (care apoi se ingusteaza la 3 m) si o lungime de 67m. De la strada s-a croit acest acces lung spre parcela care se afla exact pe buza lacului Gheorgheni.

Nu cred ca exista nici un argument pentru dorinta de a construi aceasta cladire de birouri. Cred ca ar fi un demers fortat, care ar aduce doar lucruri negative:

1. Zona care inconjoara lacul Gheorgheni este una deja foarte aglomerata, sufocanta in multe momente ale zilei. Lacul reprezinta pentru multe persoane care locuiesc sau lucreaza aici, un loc de refugiu, o pauza de la agitatia care ii inconjoara. Mi-as dori sa ramana asa.

2. Se distruge multa vegetatie.

3. Fauna si flora lacului si a zonei care inconjoara lacul o sa fie afectate.

4. Strada Sarmisegetuza e deja foarte aglomerata. Sunt masini parcate pe trotuar, pe ambele parti ale strazii. Fluxul de masini adus de intrarea spre cladirea de birouri ar ingreuna traficul considerabil.

5. Afecteaza confortul locuitorilor din zona. Toti cei care au ales sa locuiasca acolo, au facut-o stiind ca in jurul lor se vor construi doar case.

Cluj-Napoca este un oras care se dezvolta foarte repede. Este un lucru normal. Dar stiu si ca locuitorii acestui oras, isi doresc o dezvoltare armonioasa, care sa respecte nevoile cetatenilor si sa nu ignore impactul care il are asupra lor.

Orasul nostru vrea sa fie unul in care sa iti placa sa traiesti, cu autoritati responsabile, deschise si cu dorinta de mai bine.

Data: 19.04.2019

Ludusan Ana-Irina

Prin adresele cu nr. 219312/19.04.2019 și 219317/19.04.2019 vecinii cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

1. Zona in studiu (respectiv vecinatatea nord vestica a Lacului Gheorgheni incadrata de strada Sarmisegetuza si strada Intre Lacuri) este incadrata in UTR Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL. 493/2014 si a Regulamentului Local de Urbanism pentru UTR Lip regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterrane iar inaltimea maxima admisa a cladirilor este de 12 m.

Pentru UTR Lip este prevazut POT max=35% SI CUT max =0,9.

Prin documentația PUZ supusa analizei se dorește instituirea subzonei S-Et în cadrul UTR Lip în vederea construirii unei clădirii de birouri. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014 și a Regulamentului Local de Urbanism pentru zona S-Et regimul de înălțime maxim admis este de (1-3S)+P+5+1R iar înălțimea maximă admisă a clădirilor este de 25 m.

Pentru UTR S-Et este prevăzut POT max = 40% și CUT max = 2.2.

Comparând reglementările aferente UTR Lip și UTR S-Et și raportându-ne la suprafața de teren de 789 mp pentru care se dorește instituirea subzonei S-Et, **cu ușurință se poate observa volumul impunător al clădirii ce se dorește a fi construită, în totală antiteză cu majoritatea clădirilor din vecinătate construite în UTR Lip și care sunt locuințe individuale (unifamiliale) sau locuințe semicolective (familiale).**

Nu putem fi de acord cu construirea unei clădiri de birouri și alte funcțiuni într-o zonă rezidențială cu clădiri/ imobile cu un regim redus de înălțime, lângă malul Lacului Gheorgheni, o zonă percepută de majoritatea locuitorilor Clujului ca o zonă dedicată relaxării, plimbarilor în jurul lacului și care este frecventată de locuitorii municipiului în acest scop.

În tot acest context, ridicarea unei clădiri de birouri lângă malul Lacului Gheorgheni este neavenită cu atât mai mult cu cât acest gen de clădire nu prezintă nicio utilitate (nefiind o clădire de interes public care ar aduce beneficii locuitorilor zonei) pentru respectiva zonă.

Conform celor comunicate de către proiectant, regimul de înălțime va fi P+2, cu subsol și demisol, peste cota naturală a terenului urmând a fi ridicate 3 niveluri. Având în vedere că se dorește edificarea construcției pe malul lacului (zonă cu un teren de fundare scăzut) e mai mult decât evident faptul că nu doar cele trei niveluri la care face referire proiectantul vor fi edificate la suprafața terenului, ci și subsolul și demisolul vor fi edificate la suprafață, astfel încât în realitate vor fi 5 niveluri edificate la suprafață. **(am făcut această afirmație pentru a sublinia înălțimea viitoareii clădiri care probabil va depăși 20 m și volumul acesteia având în vedere că amprenta acesteia va depăși 600 mp).**

Conform Regulamentului Urban Local, în cazul subzonei S-Et se consideră construibile parcelele cu un front la stradă mai mare sau egal cu 15 m. Singura stradă în vecinătatea parcelei care face obiectul documentației PUZ e strada Sarmisegetuza, stradă unde e prevăzut accesul auto. Analizând documentația, în opinia noastră, nu este îndeplinită condiția existenței unui front la stradă mai mare sau egal cu 15 m.

2. Supunem atenției dvs. specificul traficului din zona Lacului Gheorgheni și a Cartierului Între Lacuri, trafic extrem de aglomerat. Traficul auto în această zonă se desfășoară pe străzi înguste (str. Între Lacuri, str. Sarmisegetuza, str. Dunării, str. Muresului etc.), neconforme volumului de trafic existent în prezent. Atât strada Sarmisegetuza cât și strada Între Lacuri sunt sufocate de traficul auto și de mașinile parcate pe aceste străzi.

Edificarea unei clădiri de birouri conform documentației PUZ supusa analizei ar conduce la o mai mare aglomerație a zonei din punct de vedere al traficului și a mașinilor care se vor parca în jurul lacului, fapt ce ar duce și la creșterea gradului de poluare în această zonă.

Poluarea nu este un aspect de neglijat atâta timp cât are impact asupra sănătății populației din această zonă și totodată are un impact urias asupra calității apei Lacului Gheorgheni, a viitoarelor din jurul acestuia. Flora și fauna aferentă acestei zone sunt pe cale de dispariție datorită unei dezvoltări imobiliare haotice și ireponsabile.

Na in ultimul rand, edificarea unei constructii cu un regim de inaltime de aprox. 20 de metri ar aduce in mod cert atingere dreptului la viata intima, familiala si privata celorlalti proprietari de imobile din zona, in conditiile in care in prezent zona e populata exclusiv de case unifamiliale cu inaltime maxima de 12 metri.

Cu stima,

Pop Ciprian

Pop Timea

Margauan Felicia

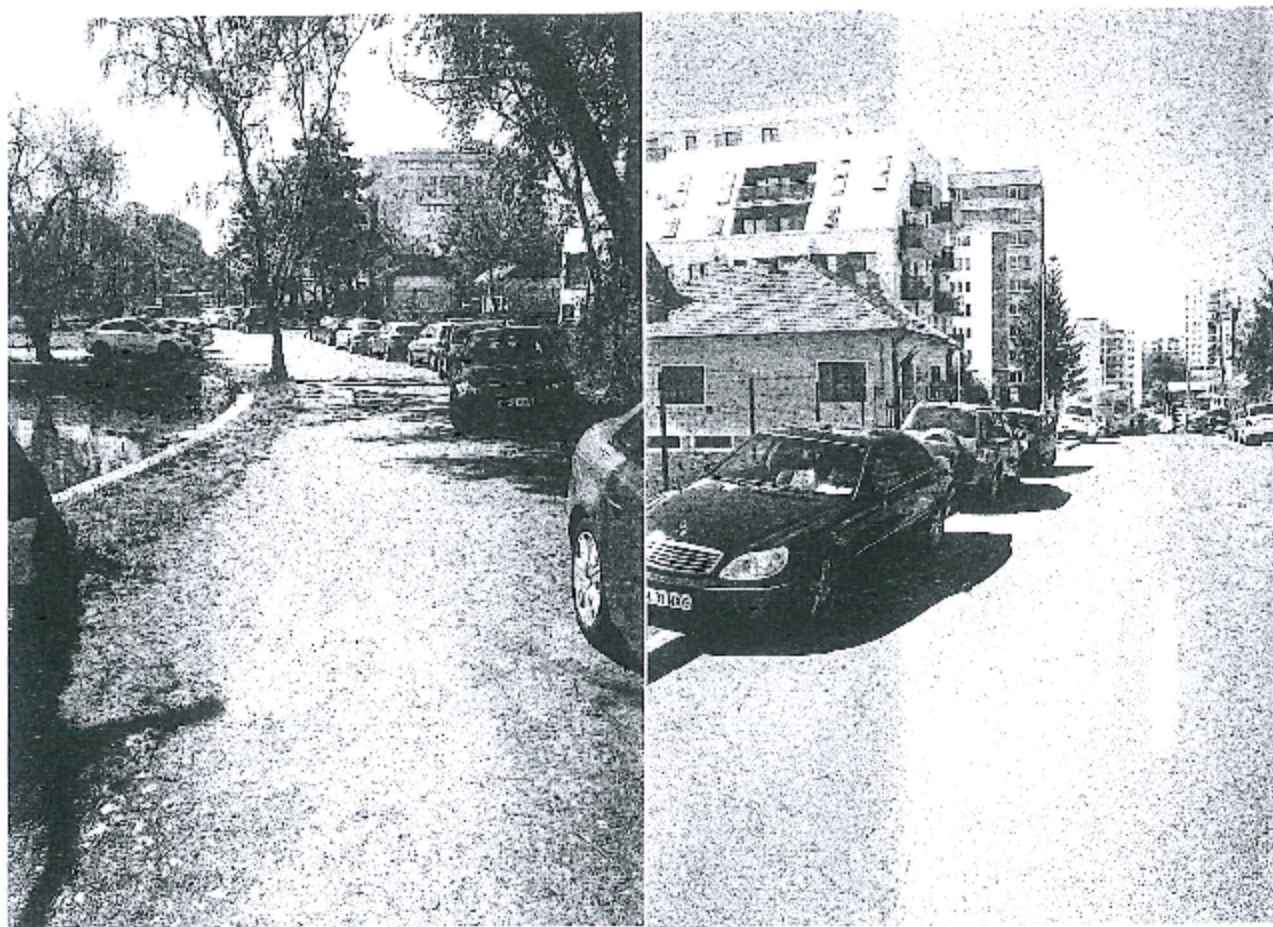
Margauan Costica

Pogacean Livia

Pogacean Alina

Pogacean Nicolae

Ciolpan Vasile



Prin adresa cu nr. 221481/22.04.2019 dl. Filippo Catanzariti cu domiciliul în str. comunică următoarele obiceiuri :

Subsemnatul Filippo Catanzariti cetățean Italian și rezident în Cluj de peste 5 ani, cu domiciliul pe



Sunt inginerul Filippo Catanzariti, cetățean Italian și rezident în Cluj de peste 5 ani.

Sunt specializat în proiectarea de lucrări civile și industriale: drumuri, poduri, tuneluri și parcuri urbane.

În ultimii ani am observat construcțiile tot mai invazive și nereglementate a orașului Cluj, care în următorii ani cu siguranță vor cauza mari suferințe urbane pentru cetățenii săi.

Vă scriu pentru a vă informa că în zona în care locuiesc, în opinia mea, una dintre cele mai frumoase din Cluj, strada Sarmisegetuza, de-a lungul lacului Gheorgheni, se află în curs de desfășurare o cercere de modificare a planului de urbanism zonal (P.U.Z); pentru a schimba destinația zonei, care în prezent este de locuințe civile, într-una care va permite construcția de birouri.

Observații privind elaborarea proiectului: "PUZ: **Instituire subzonă S\_Et în cadrul UTR LIP, pentru construire clădiri de birouri și alte funcțiuni**", de pe strada Sarmisegetuza, Cluj-Napoca, propus de către SC ARHIMOBIL SRL

#### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z.

În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

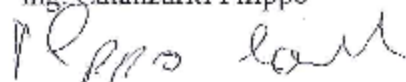
- Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- Parcela studiată nu poate fi considerată o unitate urbanistică independentă, neîncadrându-se în definiția de cvartal, aceasta aflându-se la momentul de față între alte parcele de case unifamiliale din zonă.
- Accesul prevăzut către aceasta nu respectă regulamentul privind servituțile de utilitate publică.
- Conform regulamentului local de urbanism, este necesar acordul vecinilor pentru situațiile în care se dorește schimbarea destinației unei zone (minim un cvartal) în situațiile în care funcțiunea propusă nu se poate încadra la utilizări admise cu condiționări din regulamentul aferent "Lip".

Sper ca veti evalua cu atenție aceasta solicitare și rezultatul va fi negativ în ceea ce privește această solicitare de schimbare a PUZ-ului, deoarece în caz contrar situația va produce nu doar distrugerea peisajului ci și inconveniente de trafic și parcare.

Vreau să profit de această ocazie pentru a vă transmite salutări cordiale.

Data,  
16.04.2019


Nume și prenume,  
ing. Catanzariti Filippo



Prin adresa cu nr. 332814/27.06.2019, d-na. Bonca Dana Valeria cu domiciliul în str. Oradea, jud. Bihor, comunică următoarele obiecțiuni :

LA DATA ACIIZIIONĂRII TERENULUI, DOMNUL NEAG ALEXANDRU A FOST ÎN CUNȘTINȚĂ DE CAUȘĂ A LIPSEI CĂII DE ACCES ASUPRA IMOBILULUI. ÎN PROPUNERILE DOCUMENTARIE DE URBANISM CĂLEA DE ACCES PROPUȘA ESTE REALIZATĂ PE UN TEREN PROPRIETĂȚI PERSOANĂ. NE EXPRIMĂM FERM REFUZUL DE A SE CREA CĂLE DE ACCES DE IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN C.F. NR. 311875, SUPRAȘAȘĂ 29640

Data: 24.06.2019

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 332820/27.06.2019, Fundația Cultural Umanitară „Henri Coandă” cu sediul în str. Michelangelo nr. 18A, Oradea, jud. Bihor, comunică următoarele obiecțiuni :

LA DATA ACIIZIIONĂRII TERENULUI, DOMNUL NEAG ALEXANDRU A FOST ÎN CUNȘTINȚĂ DE CAUȘĂ A LIPSEI CĂII DE ACCES ASUPRA IMOBILULUI ÎN PROPUNERILE DOCUMENTARIE DE URBANISM CĂLEA DE ACCES PROPUȘA ESTE REALIZATĂ PE UN TEREN PROPRIETĂȚI PERSOANĂ. NE EXPRIMĂM FERM REFUZUL DE A SE CREA CĂLE DE ACCES DE IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN C.F. NR. 311875, SUPRAȘAȘĂ 29640

Data: 24.06.2019

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
  - numărul de redare referitor obiect la documentul în BILD / P.T.



Prin adresa cu nr. 350168/08.07.2019, Școala Postliceală „Henri Coandă” cu sediul în str. Sarmisegetuza nr. 15, comunică următoarele obiecțiuni :

DOMNUL NEAG ALEXANDRU A ACIIZIIONAT IMOBILUL ÎN CUNȘTINȚĂ DE CAUȘĂ A FAPTULUI CĂ NU EXISTĂ CĂLE DE ACCES. PROPUNEREA DOCUMENTARIE DE URBANISM NU ÎMPEDUȘĂ DE DOMNUL NEAG ALEXANDRU NU RESPECTĂ REGULAMENTUL DE URBANISM ȘI SE REFERĂ LA PROPRIETATEA VOȘTRĂ TERENUL. ASTFEL NU SUNTEM DE ACORD CU PROPUNEREA DOMNULUI NEAG ALEXANDRU.

Cu mulțumiri,

Data: 08.07.2019

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact



Prin adresa cu nr. 350171/08.07.2019, d-na. Bonca Zoia Dănuța cu domiciliul în str. comunică următoarele obiceiuri :

Domnul Neag Alexandru a achiziționat imobilul în cunoștință de cauză a faptului că nu există acte de acces. Propunerea documentației de urbanism P.U.Z. realizată de domnul Neag Alexandru nu respectă regulamentul de urbanism și se referă la prop. mea privată, astfel nu sunt de acord cu propunerea domnului Neag Alexandru.

Cu mulțumiri,

Data: 08.07.2019

Semnătura:



**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 :

- nr. 219846/19.04.2019 și 219847/19.04.2019 – Asociația de Proprietari Sarmisegetuza 21, str. Sarmisegetuza nr. 17-19-21
- nr. 219069/19.04.2019 și 219969/19.04.2019 – d-na. Ludușan Ana-Irina,
- nr. 219312/19.04.2019 și 219317/19.04.2019 – vecinii cu domiciliul în :
- nr. 221481/22.04.2019 – dl. Filippo Catanzariti,

proiectantul lucrării – Prof.dr. arh. Adrian Iancu, precizează următoarele :

1) Adresele cu nr. 219312/2019 și 219317/2019 sunt identice. Acestea au fost formulate de persoane care nu sunt vecini cu parcela studiată, imobilul potențial situat pe str. Intre Lacuri nr. 38 se află la circa 10 parcele depărtare, fiind o locuință colectivă cu număr similar de niveluri cu cea propusă prin PUZ.

2) Restul adreselor sunt formulate de mai multe persoane care fac parte din Asociația de proprietari Sarmisegetusa 17-19-21, atât în numele asociației cât și ca persoane private.

Asociația de proprietari cuprinde două imobile cu funcțiuni mixte (locuințe colective, spații comerciale, birouri). Parcela studiată prin PUZ se învecinează pe latura vestică pe o lungime de 29,35m din totalul lungimii de circa 107m al parcelei de pe str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21, în partea sudică, spre lac.

Imobilul propus prin PUZ (S+D+P+2) este mai mic decât cele existente pe parcela str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21 (S+D+P+5-6), așa cum se poate observa în piesele desenate.

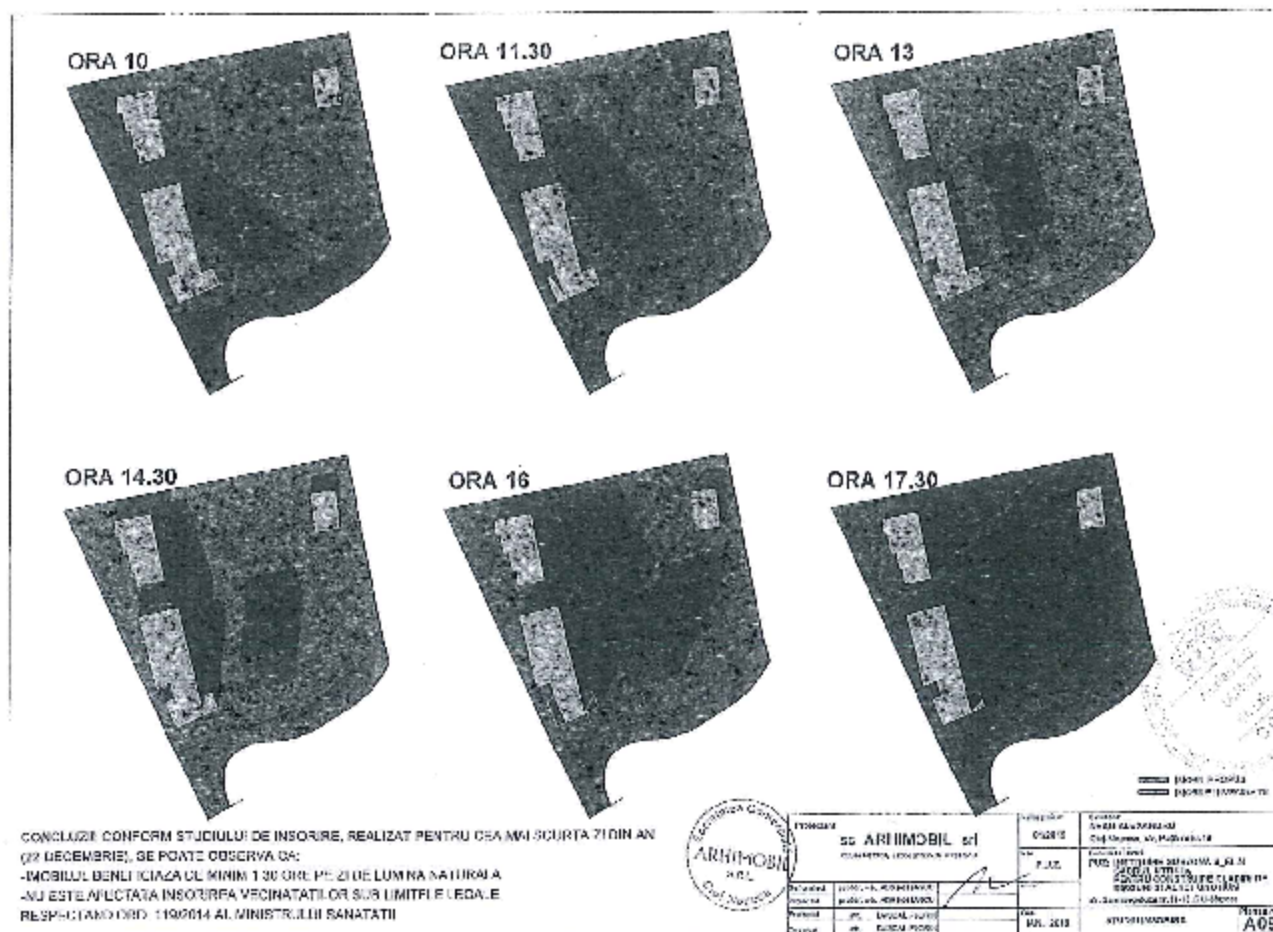
Distanța între imobilul propus prin PUZ și unul din blocurile de pe parcela str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21 va fi de minim 12m, adică cel puțin înălțimea clădirii propuse.

Imobilul propus prin PUZ permite însorirea corectă a locuințelor (conform normelor sanitare în vigoare) aflate în corpul dinspre lac situat pe str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21, conform studiului de însorire anexat, adică Plansa nr. A09 – extras din documentația PUZ.

Menționăm că prezentul PUZ a fost întocmit pentru că prin PUG Cluj-Napoca a fost instituită o suprafață de zona verde UTR Ve pe o parte a terenului parcelelor studiate prin PUZ. Prin documentația PUZ beneficiarul este de acord cu păstrarea acestei suprafețe verzi și conservarea ei ca atare. Se vor păstra arborii existenți, iar suprafața cuprinsă în UTR-Ve va fi deschisă publicului, de această suprafață vor beneficia și locatarii Asociației de proprietari str. Sarmisegetusa nr. 17-19-21, dar și alți cetățeni care vor putea parcurge malul lacului.

De asemenea menționăm că în imediata proximitate a imobilului propus prin PUZ se află un bloc care la primele două niveluri are spații utilizate ca birouri.

Întocmit  
Prof.dr.arh. Iancu Adrian



Ca răspuns la sesizările d-nci. Bonca Dana Valeria cu domiciliul în Oradca, jud. Bihor și Fundației Cultural Umanitare „Henri Coandă” cu sediul în str. Michelangelo nr. 18A, Oradca, jud. Bihor, cu nr. 332814/27.06.2019 și 332820/27.06.2019, beneficiarul lucrării prin avocat Ciocian Ioana Crina, precizează următoarele :

Prin obiecțiunile înregistrate de persoanele mai sus arătate, acestea invocă faptul că subsemnatul am făcut propunerea căii de acces pe un teren care ar fi proprietate personală a dansilor.

Conform CF atasat prezentei, drumul care deserveste proprietățile aparține în indiviziune și subsemnatului, eu având o cotă de jumătate din acest drum, sens în care obiecțiunile formulate nu au nici un fel de suport legal.

Subsemnatul deține cota parte din drumul care există la acest moment, sens în care calea de acces la imobilul propus prin PUZ este asigurată prin atribuțiile specifice dreptului de proprietate. Astfel, dreptul de proprietate asigură titularului dreptul de dispoziție materială și juridică, posesia și folosința asupra bunului.

Atata timp cât nu există un partaj de folosință (de altfel greu de realizat în cadrul unui imobil cu destinația de drum), exercitarea dreptului de proprietate se realizează de către toți proprietarii, în egală măsură.

Orice altă interpretare a situației de coproprietate în care ne aflăm echivalează cu violarea dreptului de proprietate astfel cum acesta este garantat de Constituția României și de Protocolul I al CEDO. Este îndeobște cunoscut faptul că drepturile fundamentale trebuie să fie unele efective și nu iluzorii, sens în care deținerea unei cote de proprietate fără a avea posibilitatea de a o folosi efectiv, reprezintă o ingerință nejustificată asupra dreptului de proprietate.

În plus, orice acțiune contrară exercitării acestui drept de către subsemnatul duce inclusiv la încălcarea destinației imobilului, aceea de cale de acces (drum).

În sensul celor mai sus arătate, vă solicităm să aveți în vedere actele depuse anexa și situația juridică prezentată și să apreciați conform celor mai sus arătate, dispunând respingerea acestor obiecțiuni ca nelegale și neintemciate.

*Cu considerație,*

*Neag Alexandru,*

*prin avocat, Ciocian Ioana Crina*

*Cluj-Napoca,*

*19.07.2019,*



Ca răspuns la sesizările d-nei. Bonca Zoița Dănuța cu domiciliul în și Școlii Postliceale „Henri Coandă” cu sediul în str. Sarmisegetuza nr. 15, cu nr. 350168/08.07.2019 și 350171/08.07.2019, beneficiarul lucrării prin avocat Ciocian Ioana Crina, precizează următoarele :

Prin obiecțiunile înregistrate de persoanele mai sus arătate, acestea invocă faptul că subsemnatul am făcut propunerea căii de acces pe un teren care ar fi proprietate personală a dansilor.

Conform CF atasat prezentei, drumul care deserveste proprietățile aparține în indiviziune și subsemnatului, eu având o cota de jumătate din acest drum, sens în care obiecțiunile formulate nu au nici un fel de suport legal.

Subsemnatul deține cota parte din drumul care există la acest moment, sens în care calea de acces la imobilul propus prin PUZ este asigurată prin atributele specifice dreptului de proprietate. Astfel, dreptul de proprietate asigură titularului dreptul de dispoziție materială și juridică, posesia și folosința asupra bunului.

Atata timp cât nu există un partaj de folosință (*de altfel greu de realizat în cadrul unui imobil cu destinația de drum*), exercitarea dreptului de proprietate se realizează de către toți proprietarii, în egală măsură.

Orice altă interpretare a situației de coproprietate în care ne aflăm echivalează cu violarea dreptului de proprietate astfel cum acesta este garantat de Constituția României și de Protocolul I al CEDO. Este îndobște cunoscut faptul că drepturile fundamentale trebuie să fie unele efective și nu iluzorii, sens în care deținerea unei cote de proprietate fără a avea posibilitatea de a o folosi efectiv, reprezintă o ingerință nejustificată asupra dreptului de proprietate.

În plus, orice acțiune contrară exercitării acestui drept de către subsemnatul duce inclusiv la încălcarea destinației imobilului, aceea de cale de acces (drum).

În sensul celor mai sus arătate, vă solicităm să aveți în vedere actele depuse anexa și situația juridică prezentată și să apreciați conform celor mai sus arătate, dispunând respingerea acestor obiecțiuni ca nelegale și neintemciate.

*Mai mult, vă invederăm faptul că anterior acestor două noi notificări, au mai fost depuse de persoane apropiate celor doi noi reclamanti notificări cu conținut identic, sens în care în cauză este conturat abuzul de drept pe care aceste persoane îl exercită față de subsemnatul, sens în care îmi rezerv dreptul de a demara procedurile judicioase împotriva acestor persoane care și-au dovedit reaua credință izvorată exclusiv din raportul de vecinătate cu subsemnatul.*

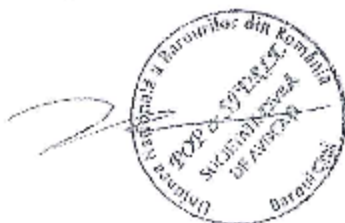
Cu considerație,

Neag Alexandru,

prin avocat, Ciocian Ioana Crina

Cluj-Napoca,

29.01.2020,



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 notificările cu nr. 230731/433/25.04.2019, 333049/433/27.06.2019 și 368207/433/17.07.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul și avocatul beneficiarului, prin adresele cu nr. 271490/23.05.2019, 374707/22.07.2019 și 52357/29.01.2020, răspund acestor observații.

Răspunsurile proiectantului și ale avocatului beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 280882/433/28.05.2019, 280887/433/28.05.2019, 280892/433/28.05.2019, 280901/433/28.05.2019, 280911/433/28.05.2019, 280918/433/28.05.2019, 280927/433/28.05.2019, 280933/433/28.05.2019, 280937/433/28.05.2019, 280943/433/28.05.2019, 280950/433/28.05.2019, 280953/433/28.05.2019, 378545/433/24.07.2019, 378553/433/24.07.2019, 57409/433/31.01.2020, 57416/433/31.01.2020.

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 Murcean

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan  
