

P.U.Z. de urbanizare – str. Mihai Românul - nord

Nr. 311874/01.07.2020

(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)
- **Inițiatori** : SĂLĂJAN LIVIU și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 573642/06.11.2019

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. de urbanizare – str. Mihai Românul - nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 4154/29.08.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 408/11.05.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 116/13.05.2020**

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. 573642/06.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.12.2019

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 (nr. 389579/20.08.2018) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 13.12.2019 și 27.02.2020

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 23.07.2019

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16.

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 Sclă în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16.

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 :

- Nagy Carol și Nagy Zsuzsanna
- Ionuțaș Dan –
- Pop Florin
- Buda Liviu –
- Bujor Cristian
- Botău Bogdan și Botău Diana Lavinia
- Olteanu Gheorghe și Olteanu Angela –
- Ghiță Nicu și Ghiță Cristina Mariana
- Sas Mircea și Sas Ildiko Eniko
- Fechete Stelian Dorin
- Botiș Marius Gheorghită și Botiș Dana
- Man Radu Cristian
- Lutaș Ionel și Lutaș Mihaela –
- Săcui Diana Ioana –
- Săcui Dan Sebastian
- Mărginean Iulian Traian
- Anca Horia Benjamin și Anca Lucreția

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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16.

La dezbaterile din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Suzana Dumitrescu.

Din partea publicului s-au prezentat :

- avocat Anamaria Măstăcăneanu reprezentanta vecinilor cu domiciliul în str. Tudor Mușatescu, care prezintă obiecțiuni referitoare la :
 - alipirea la str. Tudor Mușatescu
 - studiu de trafic
 - locurile de parcare
 - respectarea spațiilor verzi
- dl. Mircea Sas :
 - discuție cu privire la str. Tudor Mușatescu
 - accesul pe drumul privat
- dl. Anca Aurel :
 - se interesează dacă în spatele parcelei proprietate există spațiu verde
 - dacă prin PUG este prevăzută o zonă de circulație

La dezbaterile din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarii lucrării și proiectantul – arh. Suzana Dumitrescu.

Din partea publicului s-au prezentat :

- avocat Ovidiu Podaru reprezentantul proprietarilor imobilelor de pe str. Tudor Mușatescu, sesizează următoarele :
 - să nu folosească drumul aflat în proprietatea privată a proprietarilor de pe str. Tudor Mușatescu
 - au dezmembrat 1m și se alipesc la drumul nostru
 - necesarul de parcări
 - spațiile verzi cu acces public nelimitat rămân în proprietate privată sau vor fi trecute în proprietate publică ?
- dl. Mircea Sas :
 - nu au existat negocieri cu inițiatorii PUZ-ului

Prin adresa cu nr. 82246/12.02.2020, vecinii cu domiciliul în str. Tudor Mușatescu, comunică următoarele obiecțiuni :

Aceste **obiectii** se refera la:

- intenția/propunerea realizării construcțiilor pe terenul menționat cu un regim de înălțime de (1-3S)+P+3E+R, POT= 60%, CUT= 2,2
- intenția/propunerea construirii de locuințe semicolective (cuplate) cu nota finală ca prin PUD să existe posibilitatea construirii mai mult de două construcții pe aceeași parcelă
- intenția/propunerea transferării din domeniul privat în domeniul public a străzii Tudor Mușatescu prin lățirea ulterioară cu 1 m (cedat domeniului public din terenul cuprins în CF nr cadastral 313424/Cluj Napoca), respectiv de la 8 m cât e în prezent la 9 m cât se menționează în PUZ ul propus;
- intenția/propunerea amplasării stației de autobuz în fața parcelei;

Motivam aceste **obiectii** și anume:

- parcela studiată în acest PUZ este amplasată între alte construcții existente deja, fiind recent construite și având regim de înălțime de P+1E+R/M. Amplasarea unor construcții cu regim de înălțime mai mare decât cel existent în vecinătate, aglomerarea zonei prin număr mare al clădirilor și persoanelor, va crea **disconfort de natură psihică și socială**, atât prin afectarea fără indolală a intimității, a liniștii locuirii pe parcelele vecine aflate în proprietatea noastră, cât și prin poluarea fonica, vizuala, a aerului (praf);

Din aceste motive consideram de asemenea ca aprobarea acestui PUZ in forma propusa va influenta in mod negativ valoarea de plata a imobilelor proprietate (case, teren, drum acces) pe care le detinem in aceasta zona, respectiv pe strada Tudor Musatescu.

In acest scop **solicitam**:

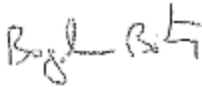

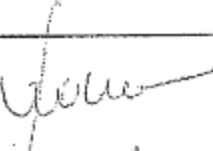
- corelarea regimului de inaltime, a indicilor POT si CUT propusi prin PUZ-ul spre aprobare cu cel existent, astfel incat regimul de inaltime al tuturor constructiilor viitoare pe acest teren sa nu depaseasca pe cel existent in vecinatate, respectiv S+P+1E+R/M, precum si POT maxim 35% , CUT maxim 0,9;
- locuintele prevazute a se construi sa fie de tip unifamilial cu maxim o cladire cu unul sau maxim doi proprietari pe parcela, avand zid comun (cuplate) precum si cu acelasi regim de inaltime si indici POT si CUT mentionat mai sus intrucat o supraaglomerare a zonei produce de asemenea disconfort asa cum am precizat mai sus;
- renuntarea la amplasarea statiei de autobuz in fata parcelei din aceleasi motive ca si ptr faptul ca accesul inspre si dinspre Mihai Romanu va fi ingreunat, reduce vizibilitatea, mai ales ca strada Tudor Musatescu este in panta, respectiv sub nivelul strazii Mihai Romanu inca de la inceputul strazii;


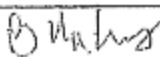
Mentionam ca **dorim** respectarea dreptului la proprietate privata, si **ne opunem** transferarii strazii Tudor Musatescu in domeniu public, sau orice fel de modificare de aceasta natura (ex instrainare). Totodata **nu suntem de acord** cu intentia/propunerea ca fasia lata de 1 m care va separa strada T Musatescu de proprietatea supusa aprobarii PUZ ului sa fie publica. De asemenea **dorim** ca intreaga proprietate inclusiv fasia lata de 1 m avand latura spre strada T. Musatescu, cat si cele doua alei Cimbrisorului si Toporasilor sa fie imprejmuite de beneficiarii investitiei deoarece circulatia pietonala si/sau auto pe str T Musatescu nu va mai putea fi controlata, iar o astfel de situatie este generatoare de **conflict si stres**.

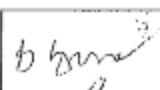

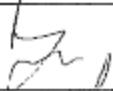

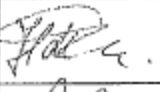


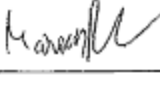










Consideram ca aprobarea PUZ-ului propus in forma actuala ptr parcela invecinata ar constitui un **exces de putere** si ar incalca **dreptul la buna convietuire cu vecinatatile**.

Solicitam ca petitia noastra sa fie luata in considerare si asteptam raspuns la obiectiile mentionate. De asemenea **dorim** sa fim instiintati, in timp util, de orice propunere/modificare sau aprobare referitoare la acest PUZ, precum si instiintarea beneficiarului investitiei despre aceste obiectii si solicitari. Adresa de contact este Mircea.sas@kofor.ro

Va multumim,

1	BOTAU BOGDAN	
2	BOTAU DIANA LAVINIA	
3	OLTEAN GHEORGHE	

4	OLTEAN ANGELICA	
5	BANU VIOREL MIHAI	

6	BANU IOANA ANDREEA	
7	GHITA CRISTIAN FLORIN	
8	GHITA MARIUS LUCIAN	
9	SAS MIRCEA CALIN	
10	SAS ILDIKO ENIKE	
11	FECHETE STELIAN DORIN	
12	FECHETE DANA MARIA	
13	BOTIS MARIUS GHOEGHITA	
14	BOTIS DANA MARIA	
15	MAN RADU CRISTIAN	
16	MAN MARIA LUCIA	
17	LUTAS IONEL	
18	LUTAS MIHAELA MARIANA	
19	MARGINEAN IULIAN TRAIAN	
20	MARGINEAN IULIA RALUCA	
21	ANCA HORIA-BENIAMIN	
22	ANCA ANDRADA-DENISA	
23	ANCA LUCRETIA	

Prin adresa cu nr. 104517/21.02.2020, vecinii : Sas Mircea, Fechete Stelian Dorin și Oltean Gheorghe prin avocat Ovidiu Podaru, comunică următoarele obiecțiuni :

I. Referitor la propunerea privitoare la transferul străzii Tudor Mușatescu în domeniul public

A. După cum am arătat și într-un alt memoriu depus în raport cu propunerea de elaborare a PUZ inițiată de către domnul Liviu Sălăjan, prin HCL nr. 528/15.12.2009 a fost aprobat P.U.D. – locuințe unifamiliale D+P+E – D+P+2E, în zona străzii Mihai Românul, în favoarea subsemnaților.

Pentru aprobarea documentației de urbanism, subsemnații am dezmembrat din terenurile pe care le deținem în proprietate privată o suprafață de 8,0m, dintre care 7,0m reprezintă lățime carosabil și 1,0m trotuar. Parcela dezmembrată cu titlu de „drum” **ă rămas în proprietatea subsemnaților**, fiind utilizată exclusiv de către proprietarii terenurilor, pentru a permite accesul la parcelele pe care le deținem.

Înainte de a proceda la realizarea drumului de acces, subsemnații am luat legătura și cu proprietarii terenului care face obiectul prezentului proiect de PUZ și le-am propus realizarea drumului de acces împreună astfel încât să îl poată folosi și ei la un moment ulterior însă aceștia au refuzat în mod categoric orice implicare în edificarea drumului indicând că ar avea alte priorități.

În cuprinsul memoriului general elaborat de către S.C. Dico și Țigănaș birou de proiectare S.R.L. se prevede că în vederea modernizării circulației str. Tudor Mușatescu (aflată în proprietatea privată a subsemnaților) va avea un profil de **9m prin dezmembrarea terenului beneficiarilor proiectului PUZ cu 1,0m** pe latura estică a terenului, urmând ca această suprafață de teren să treacă în proprietatea publică a U.A.T..

Arătăm că ne opunem acestei propuneri formulate în proiectul P.U.Z., care urmează să încalce în mod flagrant dreptul de proprietate privată al subsemnaților. Din moment ce strada Tudor Mușatescu **este un drum aflat în proprietate privată, acesta poate fi utilizat doar de către proprietari**, ori de către **titularii altor drepturi reale asupra acestuia**, în acord cu prevederile din Codul Civil. Cei care au inițiat procedura de aprobare P.U.Z. nu se află în niciuna dintre situațiile expuse, nefiind proprietari ori titulari ai unui drept de servitute legală ori convențională.

B. Lărgirea străzii Tudor Mușatescu prin dezmembrarea suprafeței de 1,0m din terenul inițiatorilor **nu este posibilă fără acordul subsemnaților**, acord care nu ne-a fost solicitat și pe care nu suntem dispuși să îl oferim. De asemenea, **propunerea de trecere în proprietate publică a fâșiei de 1,0m ce urmează a fi dezmembrată, nu poate fi acceptată** din moment ce nu este posibil ca drumul privat (aflat în proprietatea noastră) în suprafață de 8,0m să fie în proprietate privată, iar partea de 1,0m dezmembrată să fie în proprietate publică. În acest sens este și doctrina de specialitate¹, reținându-se că **nu este posibil a exista un soi de coproprietate între proprietatea publică și cea privată**, căci, nu este posibil ca același bun să fie deopotrivă supus regulilor exorbitante de domenalitate (inalienabilitate, insesizabilitate, imprescribilitate), precum și regulilor de drept comun, care conferă titularilor dreptului de proprietate atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului.

De altfel, în acord cu prevederile art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 P.U.Z. cuprinde reglementări asupra „organizării stradale”, organizare care poate să vizeze exclusiv zona studiată. După cum se observă însă din piesele desenate, inițiatorii P.U.Z. nu s-au limitat la a include în proiect doar terenurile acestora, *ci și drumul privat aflat în proprietatea subsemnaților, fără a deține în acest sens vreun drept real*. Mai mult, nu numai că au inclus în cuprinsul zonei studiate un teren care nu le aparține, *dar au schimbat configurația acestuia*, în sensul în care, deși potrivit P.U.D. elaborat la inițiativa subsemnaților, din cei 8,0m dezmembrați, 7,0m urmau a fi utilizați cu titlu de carosabil și 1,0m cu titlu de trotuar, în propunerea acestora, configurația ar fi schimbată după cum urmează: se prevăd 1,5m pentru trotuare (pe fiecare parte) și 6m pe partea carosabilă, parte pe care sunt prevăzute și locurile de parcare menite să asigure celor care au inițiat P.U.Z. necesarul locurilor de parcare.

Nu numai că astfel de modificare nu poate fi efectuată de către anumiți particulari care nu dețin vreun drept asupra drumului privat, dar prin această reconfigurare, *este posibil să se schimbe și modalitatea în care este utilizat drumul privat*, prevăzut în prezent cu două sensuri de mers. Dacă pe partea carosabilă vor fi amenajate parcări, iar retragerile prevăzute în vor fi ocupate cu mașini care vor parca neregulamentar în zonă, strada va deveni *de facto* un cu un singur sens.

Nu în ultimul rând, de remarcat este și că particularii care au inițiat procedura de aprobare P.U.Z. au apreciat a fi oportun *să dezmembreze din terenul acestora 1,0m de teren, pentru așa zisa lărgire a drumului privat, și să folosească nestingheriți cealaltă parte de 8,0m de drum privat, dezmembrată din terenurile subsemnaților*, urmărind să își amenajeze inclusiv parcajele pe terenul nostru, în timp ce terenul dezmembrat de către aceștia ar urma să aibă destinația de trotuar, așa cum vag se poate desprinde din piesele desenate.

C. După cum rezultă din piesele desenate, beneficiarii proiectului P.U.Z. urmăresc *amenajarea unor spații de parcare pe partea carosabilă a drumului aflat în proprietatea subsemnaților*, cel mai probabil pentru a-și asigura necesarul de parcaje prevăzut de Anexa nr. 2 la Regulamentului local de urbanism. Evident, o astfel de soluție nu poate fi acceptată, din moment ce drumul amenajat este unul privat, putând fi utilizat exclusiv de către subsemnații. De asemenea, nu suntem de acord cu conexiunea străzii Hortensiei cu strada Tudor Mușatescu prin intermediul Aleei Cimbrisorului, care după cum rezultă din piesele desenate, va fi destinată circulației auto (fiind prevăzute cu treceri pietonale, fără să se prevadă sensul de mers), care va conduce în egală măsură la încălcarea dreptului de proprietate privată, urmând să facă legătura str. Hortensiei cu drumul aflat în proprietatea privată a subsemnaților.

Soluția propusă de către inițiator ar putea fi viabilă *doar dacă drumul aflat în proprietate subsemnaților ar fi supus exproprierii pentru cauză de interes public, cu justă și prealabilă despăgubire*, în acord cu prevederile Legii nr. 33/1994 sau ale Legii nr. 255/2010. În această situație însă, procedura exproprierii *poate fi demarată anterior sau cel târziu concomitent cu procedura de elaborare a P.U.Z., nefiind posibil ca mai întâi să se elaboreze un P.U.Z. la inițiativa unor particulari*, după care să se dispună exproprierea în interes privat.

Întrucât o astfel de procedură nu a fost demarată, proiectul de aprobare P.U.Z. trebuie modificat astfel încât rețeaua stradală aferentă acestuia să nu implice utilizarea străzii Tudor Mușatescu, în caz contrar urmând a fi încălcate prevederile art. 555 din Codul Civil, potrivit căruia titularul dreptului de proprietate poate dispune de bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, respectiv prevederile art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a

Drepturilor Omului.² În măsura în care proiectul P.U.Z. va fi aprobat în această formă, vom fi nevoiți să ne apărăm dreptul de proprietate în fața instanțelor de judecată, aspect care va genera tensiuni între locuitorii din zonă, dar și eventuale cheltuieli, inclusiv pentru Municipiului Cluj-Napoca, ca a nerespectării obligației pozitive de protejare a dreptului de proprietate privată.

În acest sens este și *jurisprudența instanțelor naționale în cuprinsul hotărârilor reținându-se că servituțiile de utilitate publică pot fi instituite doar în acord cu prevederile Codului Civil, neputând fi constituite alte servituții decât cele prevăzute de dreptul comun și alte reglementări în materia proprietății*: „ în Codul Civil nu există o reglementare care să impună o limitare a dreptului de proprietate în situația în care autoritatea publică intenționează să lărgască o stradă existentă prin extinderea ei pe proprietatea privată cu care se învecinează”.³

II. Lipsa studiilor de fundamentare

În vederea elaborării P.U.Z. se întocmesc o serie de studii de fundamentare, prin care să se indice impactul pe care îl au propunerile formulate asupra zonei studiate, dar și asupra zonelor limitrofe.

Studiile de fundamentare se elaborează pe domenii, pentru probleme care necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul P.U.Z. Printre studiile de fundamentare necesar a se regăsi în cuprinsul documentației de elaborare P.U.Z. se numără: Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, relația zonă/oraș, conformări spațial-volumetric, caracteristicile țesutului urban, evaluarea impactului asupra mediului, organizarea circulației și transporturilor, delimitarea zonelor construire protejate, etc..

În zona studiată din proiectul P.U.Z., după cum rezultă și din piesele desenate atașate (planșa privitoare la mobilizare urbanistică), se poate desprinde că nu au fost incluse doar terenurile beneficiarilor, dar și strada Tudor Mușatescu, aflată în proprietatea privată a subsemnaților (fără acordul prealabil în acest sens), fără a exista vreun studiu de fundamentare în acest sens, prin care să se justifice vreun interes public atât de puternic încât la nivel ipotetic să aibă aptitudinea de a afecta dreptul de proprietate privată.⁴

Din documentația depusă, nu rezultă că ar fi fost efectuate anumite studii de fundamentare care să stea la baza P.U.Z., *astfel încât proiectul nu poate fi aprobat până la complinirea acestor lipsuri*.

III. Referitor la necesarul locurilor de parcare

Proiectul de elaborare P.U.Z. trebuie să cuprindă *necesarul parcajelor, în raport cu funcțiunile zonei.*⁵

Beneficiarii proiectului s-au limitat la reproducerea prevederilor din R.L.U. aferente UTR- LIU, specificând că vor fi amenajate locuri de parcare în acord cu prevederile legale, fără a stabili concret numărul acestora, în acord cu funcțiunile zonei.

Necesarul numărului de locuri de parcare trebuie stabilit astfel:

1. Pentru locuințe: - 1 loc de parcare/ locuințe individuale sau semicolective pentru clădiri cu AU mai mică de 100mp – în proiect nu se stabilește care va fi numărul locuințelor a căror suprafață va fi mai mică de 100mp pentru a se stabili necesarul locurilor de parcare;

- 2 locuri de parcare/clădiri cu AU mai mare de 100mp – nu se prevede care va fi numărul locuințelor care vor avea o suprafață mai mare de 100mp pentru a se stabili minimul necesarului de parcaje;

2. Pentru subzona de instituții și servicii publice și de interes public (S_Is) au fost propuse activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicina familiei, fără a se stabili cel puțin câte 1 loc de parcare/80mp AU pentru funcțiunile de sănătate;

3. Tot pentru subzona (S_is) pot fi acceptate și alte utilizări utilizări cu condiționări:

a) **administrative** – birouri, sedii de companii, financiar bancare etc. – pentru care este necesar a se stabili minim 1loc de parcare/80mp AU fără acces public sau 1 loc parcare/40mp pentru funcțiuni cu acces public;

b) **comerciale cu ADC de maxim 1000mp** – 1 loc/35mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale;

c) **servicii cu acces public** – 1 loc/35mp AU + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

d) **cazare turistică** – numărul locurilor fiind stabilite printr-un procentaj în raport cu numărul camerelor;

e) **culturale** – minim 1 loc/50mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane;

f) **cercetare** – minim 1 loc/80mp SU

d) locuri de parcare pentru persoane cu dezabilități – potrivit Anexei nr. 2 la RLU din totalul locurilor de parcare o parte vor fi destinate persoanelor cu dezabilități, în funcție de numărul total al locurilor de parcare. Potrivit *Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP051/2000* aprobat prin ordinul nr. 649/2001 toate spațiile de parcare vor avea rezervate și semnalizate prin semnul internațional *minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare;*

Din moment ce proiectantul nu a prevăzut în mod expres care vor fi funcțiunile pentru subzona S_{Is}, respectiv care este suprafața concretă a locuințelor individuale și colective ce urmează a fi edificate, nu se poate stabili necesarul numărului de parcaje. Or, stabilirea necesarului de parcaje este obligatorie pentru a se evita situațiile în care din cauza insuficienței locurilor de parcare zona studiată se va supraaglomera. Astfel, solicităm să nu dispuneți aprobarea proiectului până la momentul stabilirii concrete minimului locurilor de parcare de către beneficiari.

Nu în ultimul rând, proiectul P.U.Z., inclusiv piesele desenate, trebuie modificate astfel încât parcajele pe care beneficiarii doresc să le amenajeze să nu figureze pe drumul aflat în proprietatea privată a subsemnaților (strada Tudor Mușatescu), asupra căruia aceștia nu dețin nici un drept.

IV. Privitor la spațiul verde care urmează a fi amenajat

În memoriul general se prevede că din suprafața totală se vor amenaja 1562 mp ca spațiu verde, cu acces nelimitat pentru public, fără a se preciza dacă această suprafață de teren va fi cedată U.A.T. Precizăm că accesul nelimitat al publicului poate fi asigurat doar în măsura în care bunul se află în proprietatea publică a municipiului, în situații similare, alți investitori optând pentru cedarea dreptului de proprietate.

V. În ceea ce privește posibilitatea edificării mai multor locuințe semicolective pe aceeași parcelă

În acord cu prevederile RLU aferent PUG pentru UTR-Liu, alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, doar dacă parcela are cel puțin 700mp, urmând a se elabora un PUD. Drept urmare, nota finală a memoriului general potrivit căreia în cazul în care s-ar propune construirea a mai mult de două construcții pe o parcelă se va întocmi un PUD nu respectă prevederile urbanistice în vigoare. Regula este că pe o parcelă se va edifica o singură construcție în regim izolat, respectiv locuințe semicolective cu maxim două unități locative, în sistem cuplat, și doar prin excepție se poate admite edificarea a două construcții dacă suprafața parcelei permite acest lucru (este mai mare de 700mp). În nici un caz, derogarea nu poate să privească edificarea a mai mult de două construcții pe aceeași parcelă, chiar dacă s-ar întocmi un PUD în acest sens.

VI. În privința regimului de înălțime

Chiar dacă pentru subzona S_{Is} regimul maxim de înălțime este P+4+R, în acord cu prevederile art. 47 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 prin P.U.Z. este necesar a se asigura dezvoltarea urbană integrată a zonei studiate cu planul urbanistic general. Având în vedere că toate construcțiile din vecinătate au un regim de înălțime redus (S+P+1E+R/M) solicităm să se păstreze același regim de înălțime și pentru construcțiile care ar urma să deservească serviciilor publice.

Concluzionând, solicităm să respingeți propunerea de aprobare PUZ în forma actuală, ținând seama că urmează a fi afectat dreptul de proprietate privată al subsemnaților, respectiv

că în cuprinsul documentației nu se regăsesc studiile de fundamentare necesare, nefiind prevăzut nici minimul necesarului de parcaje în acord cu funcțiunile specifice zonei.

În drept, ne întemeiem solicitările pe prevederile art. 555 din Codul Civil, art. 47 din Legea nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal cu indicativul GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000, *Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP051/2000* aprobat prin ordinul nr. 649/2001, art. 1 din Protocolul 1 la CEDO.

Cluj-Napoca, 20.02.2020

Sas Mircea și alții,



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 sesizarea vecinilor cu domiciliul în str. Tudor Mușatescu, cu nr. 82246/12.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ S.R.L. - arh. urb. Suzana Dumitrescu, precizează următoarele :

1. Caldirea din fata incadrata in subzone S_Is, **respecta in totalitate prevederile legale si este propusa conform PUG-ului in vigoare aprobat in 2014.** Desi in UTR-ul aferent aceste zone se prevede ca se poate face o cladire 2S+P+5E+R, noi am redus inaltimea cu doua etaje la 2S+P+3E+R, tocmai din aceste cinsiderente.
2. Nota finala potrivit careia, **in cazul in care s-ar propune construirea a mai mult de doua constructii pe o parcela se va intocmi un PUD - va fi scoasa din memorial general.**
3. **Proiectul de aprobare PUZ va fi modificat in asea fel incat sa nu implice in nici un fel, utilizarea strazi Tudor Musatescu**
4. Statia de autobus este de interes public, terenul cedat este in totalitate cedat de pa parcela noastra si este ceruta de catre primarie – departamentul circulatie prin avizul eliberat de dansii

Intocmit :

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



Ca răspuns la sesizarea vecinilor : Sas Mircea, Fechete Stelian Dorin și Oltean Gheorghe prin avocat Ovidiu Podaru, cu nr. 104517/21.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ S.R.L. - arh. urb. Suzana Dumitrescu, precizează următoarele :

1. La Punctul I. : A,B,C: - rezolvat afirmativ

Solutia ceruta asa cum se arata pe pagina 3 ultimul paragraph este rezolvata afirmativ:

Proiectul de aprobare PUZ va fi modificat in asa fel incat sa nu implice in nici un fel , utilizarea strazi Tudor Musatescu

2. La punctul II – rezolvat afirmativ

Neimplicarea strazii Tudor Musatescu in proiectul de elaborare- nu credem ca trebuie sa mai prezinte interesul reclamantilor, deoarece lucrurile specificate sunt de competenta altei autoritati (pentru informare – studiile de fundamentare sunt realizate si sunt complete)

3. La punctul III – rezolvat afirmativ

Nr locurilor de parcare sunt in acord cu prevederile legale si conform PUG in vigoare aprobat in 2014 - lucru specificat in documentatia existenta supusa aprobarii.

4. La punctul IV – rezolvat afirmativ

Spatiul verde: - conform sedintei din 27.02.2020 - va fi cedat primarie, printr-o declaratie notariala a proprietarilor, declaratie care va fi adaugata la documentatie.

5. La punctul V – rezolvat afirmativ

Nota finala potrivit careia, **in cazul in care s-ar propune construirea a mai mult de doua constructii pe o parcela se va intocmi un PUD - va fi scoasa din memorial general.**

6. La punctul VI

Caldirea din fata incadrata in subzone S_Is, **respecta in totalitate prevederile legale si este propusa conform PUG-ului in vigoare aprobat in 2014.** Desi in UTR-ul aferent in aceste zone se prevede ca se poate face o cladire 2S+P+5E+R, noi am redus inaltimea cu doua etaje la 2S+P+3E+R, tocmai dn aceste considerente.

Intocmit :

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



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. 88306/433/14.02.2020 și 108470/433/25.02.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 154509/11.03.2020 răspunde acestor observații.

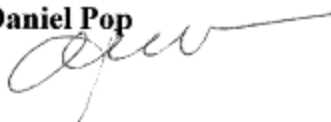
Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 156105/433/12.03.2020 și 156112/433/12.03.2020.

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 Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

