

368961 / 18.06.2021

Referitor la obiecțiunile nr 335318/433/03.06.2021

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism

*Biroul Strategii Urbane*

*cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, cod poștal  
400001, jud. Cluj*

Subscrisa SC Pritax Invest S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, județ Cluj, având număr de ordine în Registrul Comerțului înregistrare \_\_\_\_\_, cont bancar \_\_\_\_\_ prin reprezentant legal Ghișe Dumitru, formulăm prezentul:

*punct de vedere*

la observațiile/obiecțiunile exprimate de către Micos Electronic SRL în procedura de consultare a publicului aferentă proiectului Elaborare PUZ - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni-la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului –sud

Prin observațiile formulate de Micos Electronic SRL se exprimă dezacordul cu privire la proiectul PUZ justificat de împrejurarea și nemulțumirea că nu s-a realizat extinderea străzii Armonia ce ar fi fost prevăzută printr-un precedent PUZ aprobat prin H.C.L. nr 424 / 2007 pentru care s-a emis și avizul nr 402 / 2018 privind constatarea finalizării procedurii de urbanizare.

Astfel petiționarul arată

Mentionam, nu ne opunem construirii unui imobil de către Pritax Invest SRL și doar cerem ca să se respecte PUZ-ul din 2007 și cel din 2013 și să se realizeze acel drum cu două benzi. Dacă acel drum se propune la o nouă variantă de PUZ îmbunătățită nu ne vom opune construirii unui imobil. Singura cerință este să se respecte realizarea drumului de acces auto cu 2 benzi de circulație înspre și dinspre Str. Frunzului.

Cu privire la cele de mai sus apreciem că acestea nu pot fi reținute ca fiind pertinente pentru următoarele motive:

- zona de reglementare a PUZ-ului elaborat de către subscrișa Pritax SRL nu se suprapune peste traseul străzii Armonia
- terenul proprietatea subscrișei nu a intrat în zona de reglementare a PUZ aprobat prin H.C.L. Nr 424 / 2007 (subliniem zona de reglementare și nu cea de studiu)
- De la aprobarea H.C.L. Nr 424 / 2007, în ordinea urbanistică, a intervenit documentația Actualizare PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobată prin HCL 493/2014, documentație aplicabilă terenului subscrișei și în virtutea și baza căruia este elaborat PUZ - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzului –sud (în deplină concordanță cu PUG)
- nu pot fi acceptate susținerile petentei în condițiile în care s-a emis avizul nr 402 / 2018 privind constatarea finalizării procedurii de urbanizare realizată prin H.C.L. Nr 424 / 2007, fiind deci constatată respectarea prevederilor esențiale ale acestui PUZ, inclusiv deci a circulațiilor conforme
- Nemulțumirea apare ca fiind dată de comportamentul și acțiunile unei alte persoane (indicată ca fiind constructorul blocului situat pe str. Armoniei nr.1). Este evident că eventuale astfel conduite, (calificate ca ilegale de către petentă) nu ne pot fi imputate și nici nu pot împiedica asupra aprobării unui PUZ elaborat pentru o altă zonă. Suntem terți față de acțiunile amintite în petiție

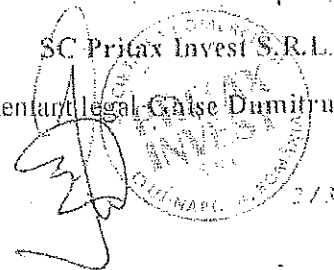
În final este de menționat că PUZ reprezintă o documentație cu caracter de planificare, fiind imposibil ca o astfel de documentație să fie condiționată de realizarea în prealabilul adoptării sale de executarea unor lucrări de construcții (realizare străzi în vecinătate).

Stăm la dispoziția Dvs. și a tuturor celor interesați pentru lămurirea oricăror chestiuni legate de proiectul PUZ, fiind în măsură să oferim explicații, motivări și justificări oricăror chestiuni de ordin urbanistic privitoare la documentație.

Cu respect,

SC Pritax Invest S.R.L.

Reprezentant legal Găse Dumitru



447763 / 02.08.2021

Referitor la obiecțiunile din adresa nr 413531/433/14.07.2021

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, cod poștal 400001, jud. Cluj

Subscrisa SC Pritax Invest S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, județ Cluj, având număr de ordine în Registrul Comerțului \_\_\_\_\_ Cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_, cont bancar \_\_\_\_\_ prin reprezentant legal Ghișe Dumitru, formulăm prezentul:

*punct de vedere*

la observațiile/obiecțiunile exprimate de către Micos Electronic SRL în procedura de consultare a publicului aferentă proiectului Elaborare PUZ - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului –sud (413531/433/14.07.2021)

Precizăm că subscrisa am mai depus un punct de vedere la precedentele obiecțiuni formulate de către Micos Electronic SRL.

Încă de la început arătăm că modalitatea în care Micos Electronic SRL acționează reprezintă o deturnare a procedurilor de participare a publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism; prevăzute de Legea 350/2001, de la scopul pentru care aceste proceduri au fost instituite prin Legea 350/2001.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism este instituită în scopul asigurării interesului legitim al publicului cu privire la dezvoltarea urbanistică a localității.

În realitate Micos Electronic SRL nu este interesată de dezvoltarea urbanistică, ci este urmărește să obțină în mod abuziv drepturi reale asupra proprietății noastre (un drum de servitute), adică deturneză scopul procedurilor, săvârșind un veritabil abuz de drept.

Avem deplina încredere că instituția Primarului și Consiliul Local al Municipiului nu se vor face părtașe la acest demers abuziv al Micos Electronic SRL și vă solicităm respectuos să nu dați curs abuzului acestei societăți, să derulați procedurile în acord cu prevederile legale și în termenele prescrise.

Vă rugăm să aveți în vedere următoarele:

- nu există nici un drept de servitute care să greveze proprietățile noastre, obiect de reglementare a PUZ propus. Dacă un astfel de drept ar exista, el ar fi înscris în cărțile funciare
- nu a fost aprobat un PUD anterior (2013) așa cum susține Micos Electronic SRL. Mai mult, chiar dacă acesta ar fi fost aprobat, el ar fi încetat să producă efecte după intrarea în vigoare a Actualizării PUG în anul 2014 (la cel mult 18 luni după intrarea noului PUG în vigoare)
- terenul proprietatea subscrisei nu a intrat în zona de reglementare a PUZ aprobat prin H.C.L. Nr 424 / 2007 ( subliniem zona de reglementare și nu cea de studiu)
- zona de reglementare a PUZ-ului elaborat de către subscrisea Pritax SRL nu se suprapune peste traseul străzii Armonia
- De la aprobarea H.C.L. Nr 424 / 2007, în ordinea urbanistică, a intervenit documentația Actualizare PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobată prin HCL 493/2014, documentație aplicabilă terenului subscrisei și în virtutea și baza căruia este elaborat PUZ - dezvoltare zonă de locuințe colective cu alte funcțiuni la parter (funcțiuni terțiare), str. Frunzișului –sud (în deplină concordanță cu PUG)
- Parcela, în forma de triunghi, adiacenta strazii NU A FOST INTRODUSA ABUZIV în cadrul PUZ.  
Aceasta face parte integrantă din cadrul zonei de reglementat menționată în Avizul de oportunitate nr. 4 din 7.01.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.  
Acest teren (triunghiul) NU a intrat la calculul indicilor urbanistici aferenți terenului care a generat PUZ.  
Indicii urbanistici, aferenți parcelei care a generat PUZ, au fost calculați raportat doar la parcela în suprafața de 1342 mp, în proprietatea SC Pritax Invest SRL.

Indici urbanistici propusi pe terenul care a generat PUZ:

Suprafața terenului, St = 1342 mp

Suprafața construită, Sc = 400 mp

POTcalculat = 29,81 % POTmaxim admis = 40,00 %

Suprafața desfasurată, Sd = 1869.56 mp (calcul CUT - nu include subsol)

CUTcalculat = 1,394 % CUTmaxim admis = 1,40 %

Mentionăm ca terenul sub forma de triunghi a fost admis cu titlul de "Teren în posesie Pritax Invest SRL" în documentația topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj la data de 19.01.2021.

Mai mult, menționăm ca terenul sub forma de triunghi NU a fost reglementat prin PUZ ca ZONA VERDE.

El va rămâne încadrat în zona urbanistică UTR ULc1 iar ulterior aprobării tuturor

documentatiilor aferente fi amenajat, prin grija si cheltuiala Pritax Invest SRL, ca spatiu verde amenajat.

Stăm la dispoziția Dvs. și a tuturor celor interesați pentru lămurirea oricăror chestiuni legate de proiectul PUZ, fiind în măsură să oferim explicații, motivări și justificări oricăror chestiuni de ordin urbanistic privitoare la documentație, însă solicităm respectuos să nu încurajați și să nu dați curs acțiunilor șicanatoare ale unor persoane ce sunt interesate în a dobândi avantaje necuvenite prin intermediul procedurilor ce intră în competența Dvs., prin opoziții nefondate. Solicităm respectuos să fie respectat dreptul nostru de proprietate, ce este un drept fundamental, recunoscut de Constituția României și de convențiile internaționale la care România este parte.

Cu respect,

SC Pritax Invest S.R.L.

Reprezentant legal Ghișe Dumitru

