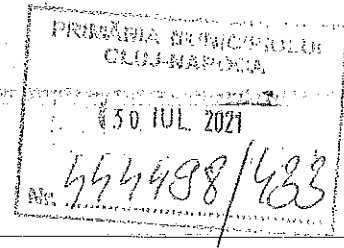


Către,

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Direcția Strategii Urbane



**Dosar "PLAN URBANISTIC ZONAL STR DONATH NR 38-40 PENTRU CORECTARE
LIMITA INTRE UTR Liu si UTR ULiu", beneficiari: DRINDA VASILE și SUSANA și
FODOR MARIA IZABELLA, proiectant: "SC STUDIO T SRL"**

Subsemnații Năndrean Adrian-Flavian cu domiciliu în Cluj-Napoca, și Năndrean Monica cu domiciliu în Cluj-Napoca, vă scriem în calitate de

- proprietari ai parcelei având nr. cadastral 292373,
- coproprietari în cotă de 2/3 ai parcelei cu nr. cadastral 292376, parcelă inclusă în zona de reglementare urbanistică a prezentului PUZ și
- coproprietari în cotă de 1/10 ai parcelei cu nr. cadastral 274736,

privind documentația PUZ: "PLAN URBANISTIC ZONAL STR DONATH NR 38-40 PENTRU CORECTARE LIMITA INTRE UTR Liu si UTR ULiu", beneficiari: DRINDA VASILE și SUSANA și FODOR MARIA IZABELLA, proiectant: "SC STUDIO T SRL" supusă avizării Comisiei de Urbanism și Amenajării Teritoriului,

Solicităm,

ca, în situația în care Comisia consideră că soluția privind amenajarea de locuri de parcare comune în partea de jos a parcelelor, accesul la parcele rămânând exclusiv pietonal, este acceptată, să solicite elaboratorului PUZ să asigure încă două locuri de parcare suplimentare, care să revină într-o etapă viitoare de urbanizare subsemnaților.

Motivăm această solicitare de faptul că, în forma prezentată comisiei, documentația PUZ nu ține cont de accesul la parcela ai cărei proprietari suntem (nr. cadastral 292373), acces care se face pe parcela cu nr. cadastral 292376, imobil ai cărei coproprietari suntem împreună cu inițiatorii prezentei documentații PUZ. Mai mult decât atât, această parcelă este reglementată fără a ni se solicita acordul expres în acest sens, iar dacă documentația ar fi aprobată în forma aceasta, subsemnații nu am mai putea să ne exercităm în mod echitabil în raport cu inițiatorii PUZ dreptul de proprietate asupra parcelei ai cărei proprietari suntem (a se vedea art. 641 alin. (1), (2) și (4) din Codul Civil).

În forma actuală a documentației, parcela având nr. cad 292376, ai cărei coproprietari suntem împreună cu inițiatorii PUZ, este reglementată ca fiind exclusiv acces pietonal la celelalte parcele, astfel într-o etapă viitoare de urbanizare ni s-ar limita atât dreptul de a avea acces auto pe parcela proprietate a subsemnaților, cât și posibilitatea de a beneficia de locuri de parcare alături de inițiatorii PUZ, conform Anexei 2 din RLU aferent PUG.

Urmare a motivelor prezentate mai sus și invocând art. 641 alin. (1), (2) și (4) din Codul Civil, vă rugăm respectuos ca, în cazul aprobării acestei variante a documentației PUZ să se asigure suplimentar încă două locuri de parcare aferente parcelei subsemnaților, în plus față de cele patru propuse,

precum și acordul subsemnaților exprimat în formă autentică, în caz contrar nu putem fi de acord cu forma actuală a PUZ-ului.

Data

30.07.2021

Semnătura

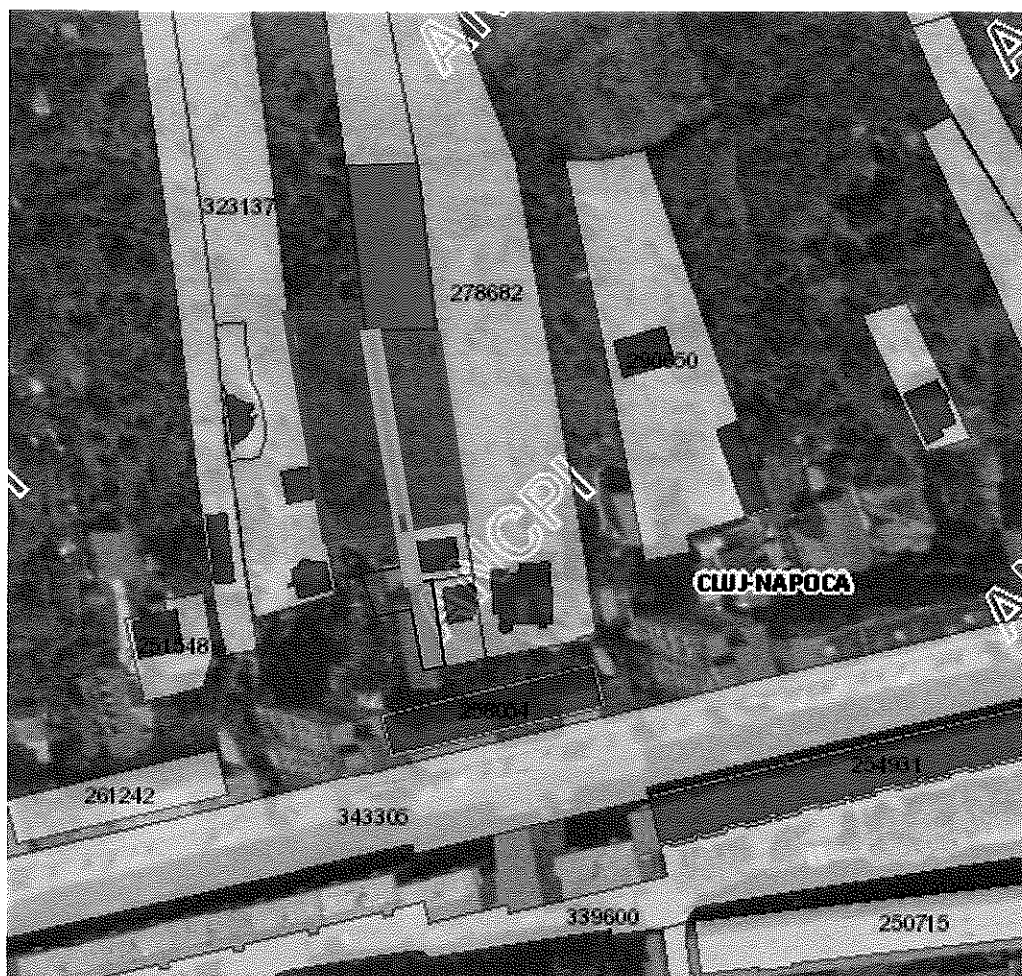
Năndrean Monica




Năndrean Adrian-Florian

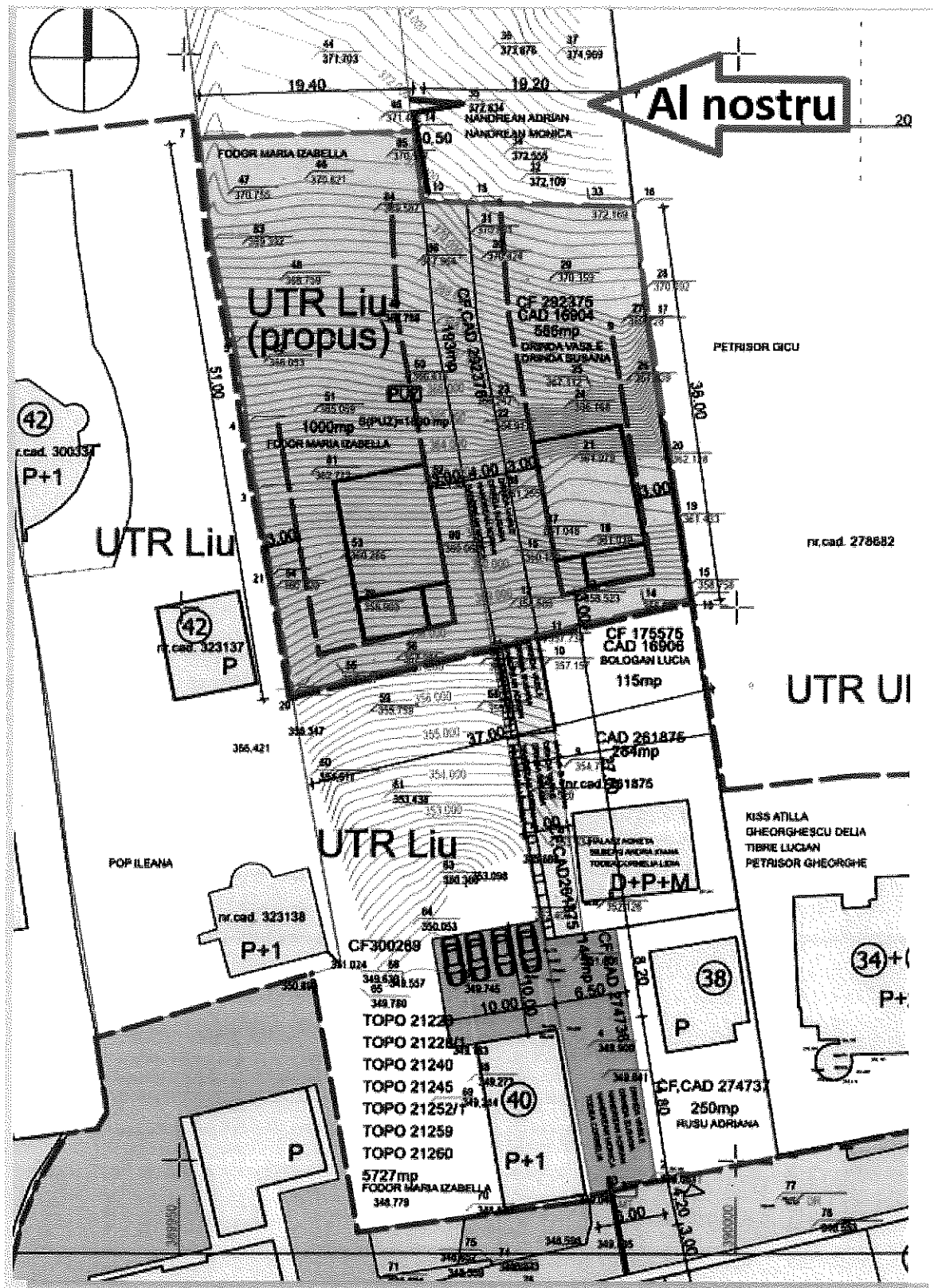


Anexă

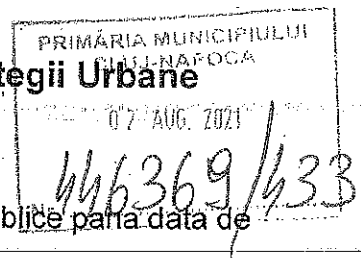


Legenda:

-  Parcela subsemnatilor, CF 292373
-  Zona studiată în PUZ
-  Acces auto și parcări
-  Acces pietonal propus



Catre PRIMARIA CLUJ-NAPOCA - Biroul Strategii Urbane



Referitor la documentatia PUZ str Donath 38-40 supuse consultarii publice pana la data de 4.08.2021

Subsemnata Todea Cornelia Lidia, cu CI [redacted] cu domiciliul in Cluj-Napoca, AT Donath [redacted]

in calitate de proprietar al urmatoarelor imobile :

1. Terenul din str Donath 38 inscris in CF/Cad.274736, proprietar Todea Cornelia Lidia cu cota de 8/10, alaturi de alti 2 proprietari, respective Dranda Vasile si Susana cu cota 1/10 si Nandrean Adrian si Monica cu cota 1/10.
In CF este intabulat drept de Servitute de trecere pe L=23.10m si l=3m in favoarea urmatoarelor imobile :
 - a) – Donath 38A cu cad.8068/2-CF159059 actual CF261875 si CF261875-C1 teren cu constructie cu 3 apartamente, situata la Nord de CF274736, proprietari Todea Cornelia Lidia, Halasz Agneta si Silberg Andra-Ioana, inclusiv pe terenul aferent , in cote de cca 1/3 fiecare
 - b) - cad.8068/3-CF159060 parcele situat la Nord de CF261875; proprietari Cad.16904 Dranda, respectiv cad.16903 Nandrean. Anexa 1
2. Terenul si apartament Donath 38A, CF261875 descris la pct 1a, terenul are intabulat dreptul de Servitute de trecere pe L=16m si l=3m in favoarea imob. Cad.8068/3 , identic cu pct.1b Anexa 2
3. Terenul din str Donath 38 CF292374, Cad16906 proprietar Todea Cornelia Lidia - nu are sarcini inscrise. In mod eronat, in documentatii apare inscris ca CF175575 pe numele Bologan Lucia, Anexa 3

imobile care sunt invecinate-limitrofe cu zona documentata in PUZ, adica Donath 38-40, avand proprietari pe Dranda Vasile si Susana si respective Fodor Maria – Decedata,

Ma opun aprobarii PUZ in forma solicitata, din urmatoarele motive:

1. **Dreptul meu de proprietar** ar fi afectat daca varianta propusa prin PUZ ar fi aprobata, prin faptul ca Fodor Maria ar beneficia de acces carosabil, pietonal si utilitati amplasate pe proprietatea mea, desi nu are niciun drept, de proprietate sau servitute, pe niciunul dintre imobilele-terenuri de amplasament, conform cadastrului prezentate mai sus. Fodor Maria este proprietara imobilului din str Donath 40, care reprezinta un teren de 5727mp cu front stradal de 20m, din care face parte si parcela de 1000mp inclusa in PUZ si care permite amplasarea accesului la parcela pe aceeasi proprietate.

2. **Solutia de Parcare** ar duce prejudicii intimitatii mele si ar creea disconfort fonic, gaze de esapament, etc., plasand parcare si circulatia auto in fata si la inaltimea ferestrelor apartamentului meu, la cca 3.5m, cum rezulta din desen topo - Anexa 4
- Amplasarea parcarii conform PUZ prezinta o **inadvertenta - pozitia propusa este ocupata** de imobilul P+1 (pana la limita inferioara a poz. Cad. 261875), care se continua cu constructie caramida P (pana la cca 1/2 din constructia cad 261875)
- Diferenta de nivel intre aleea de acces carosabil propusa si parcare fiind de cca 2.5m abrupt, (delimitarea dintre proprietati este un zid betonat cu rol de consolidare teren), parcare s-ar suprapune pe pozitia ocupata de Constructia P+1 si P, la nivelul acoperisului cladirii P si plasata la distanta de cca 3m si la inaltimea ferestrelor mele.
3. **Nu sunt de acord cu intentia de a extinde drumul de servitute** peste limitele inscrise in CF, deoarece aduce prejudicii dreptului meu, anuleaza posibilitatea de a utiliza si beneficia de terenul pe care sunt proprietara in cota de 8/10 sau 1/3, dupa cum urmeaza:
- ptr cad274736 – proprietatea mea 8/10 - in scris Servitute de trecere de 3mx23m pe care este deja amenajat accesul pietonal sub forma unui trotuar betonat cu trepte, de latime de 1.50m. Propunerea de acces carosabil de 6-6.5mx23m nu doar ca depaseste servitutea inscrisa in CF, dar ar ocupa intregul teren facand imposibila orice alta utilizare a sa.
 - ptr cad261875 – proprietatea mea 1/3 – in scris Servitute de trecere 3mx16m - fata de care propunerea Alee de 4mx27m – nu are nici posibilitati fizice de realizare, pe unele portiuni latimea nu depaseste 3m, iar distanta de la limita drumului, marcata prin zid betonat de consolidare, pana la zidul casei si fereastrele apartamentului meu situata parter este de 0.70m. Aceasta alee reprezinta o fasie de teren lutos in panta de 15grade, pe ambele laturi E-V diferenta de nivel fata de terenul limitrof este de 1 la 2.5m, consolidat cu zid de beton de 25cm pe alocuri fisurat din cauza tendintei de alunecare a terenului. Orice suprasolicitare de tip auto sau utilaj greu ar deteriora grav terenul si cele limitrofe, prin alunecare, scufundatre, etc.
- Afirmatiile din Memoriu de la pct 3.3 si 3.4 privind organizarea drumurilor de acces sau « aleea se va organiza pe un teren achizitionat de initiatorii PUZ, special in acest scop » nu au legatura cu pozitiile cadastrale enumerate mai sus si nu respecta dreptul de proprietate in scris in CF.
4. **Ma opun solutiei propuse in PUZ privin Accesul carosabil (cad274735)** si pentru ca aceasta ar deteriora calitatea terenului si functia actuala, ar anula orice alta utilizare, activitati gospodaresti anexe, spatiu pentru containere gunoi, necesare actualilor si viitorilor locatari.
- Parcela de acces din aleea stradala este o curte inchisa, cu iarba si arbusti medii ca inaltime, dispusi lateral, asigurand un tampon de vegetatie si securitate in raport cu blocul din fata, situat la mai putin de 4 m. Noi, locatarii am evitat accesul auto in curte, exceptand cazurile speciale, deoarece solul fiind lutos, amprentele de roti devin santuri in care balteste apa care se scurge pe versantul dealului, am dori deasemenea sa pastram ambientul vegetal in locul unor platforme betonate sau pietruite.

- Mentionez ca eu am achizitionat in 2018 acest teren, pentru care am platit pretul pietei, pentru a asigura accesul, utilizarea lui, securitatea si confortul ambiental.
 - Am considerat dreptul de servitute inscris in CF ca un bun accesoriu al unor proprietati existente, care se voiau locuinta unifamiliala care sa se incadreze in conditiile de locuire si folosinta a actualilor locatari, dar prin PUZ-ul propus se multiplica numarul de apartamente, numarul de masini si beneficiari, iar proprietatea devine un drum cvasi public, o prelungire a aleei publice circulare desprinsa din str Donat, si probabil se vrea solutia unei viitoare dezvoltari imobiliare cu parcare private Donath 38-40
5. Resping categoric orice varianta propusa de PUZ care nu respecta sau modifica statutul meu de proprietar asa cum este inscris in prezent in pozitiile cadastrale/CF de mai sus.

Mentionez ca informarea s-a facut prin afisaj pe poarta in ultimele 3 zile a perioadei legale, care erau in sarbatoarea Pastelui, nu am avut ocazia sa formulez anicipat o opinie/discutie cu beneficiarii PUZ - D.Dranda Vasile, iar doamna Fodor Maria este decedata, alta persoana indreptatita nu cunosc.

Am incredere ca, fara a periclita dreptul cuiva, veti tine cont de observatiile facute in luarea deciziei.

