

32/4.10.2021

1-21p.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20;

Reținând Referatul de aprobare nr. 536735/1/21.09.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 537561/433/22.09.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20, beneficiari: Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 332689;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 283 din 12.10.2020, nr. 3 din 11.01.2021 și nr. 135 din 25.08.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20, beneficiari: Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 332689.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita estică: minim 6.25 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6 m;
- accesele auto și pietonal: din strada Erkel Ferenc, fără împrejmuire, asigurându-se spațiul necesar manevrelor de intoarcere auto;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din RLU aferent UTR Liu, pentru clădire cu AU mai mare de 100 mp;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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 general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E,
str. Erkel Ferenc nr. 20

Prin cererea nr. 372706/2021, Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPÂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela pe o parcelă proprietate privată cu cad.332689.

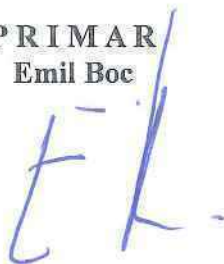
Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 608 mp, este situată în vecinătatea nordică a străzii Erkel Ferenc, fiind delimitată de parcele cu fond construit la vest, nord și est. Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât caracteristicile parcelei nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate conform art.4 din R.L.U., autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Erkel Ferenc nr. 20, pe care se propune construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative, P+E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu –
construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20,

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 536735/1/21.09.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 372706/2021, Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20.

Documentația a fost întocmită de S.C. SPĂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela pe o parcelă aflată în proprietate privată cu nr. cad. 332689.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 608 mp, este situată în vecinătatea nordică a străzii Erkel Ferenc, fiind delimitată de parcele cu fond construit la vest, nord și est. Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât caracteristicile parcelei nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate conform art.4 din R.L.U., autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu. Str. Erkel Ferenc a fost cuprinsă în documentația urbanistică aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 103/2004 și reglementată la ampriza de 9 m.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Erkel Ferenc nr. 20, pe care se propune construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative, P+E.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita estică: minim 6.25 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6 m;
- accesele auto și pietonal: din strada Erkel Ferenc, fără împrejmuire, asigurându-se spațiul necesar manevrelor de întoarcere auto;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din RLU aferent UTR Liu, pentru clădire cu AU mai mare de 100 mp;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentația P.U.D. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 283 din 12.10.2020, nr. 3 din 11.01.2021 și nr. 135 din 25.08.2021, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea teritoriului și urbanism.

Prin Avizul nr. 306178/446/17.07.2020, emis de Serviciul Siguranța Circulației, se solicită asigurarea unei alveole de întoarcere la strada înfundată (str. Erkel Ferenc) sau renunțarea la împrejmuirea pe latura sudică a parcelei, în dreptul str. Erkel Ferenc. Soluția supusă aprobării respectă condiția impusă în sensul renunțării la împrejmuirea parcelei pe latura sudică, în dreptul accesului de pe str. Erkel Ferenc, asigurându-se spațiul necesar manevrelor de întoarcere a autovehiculelor. 3

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 226 din 16.01.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

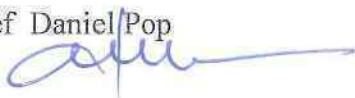
Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul PUD, au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor formulate. Documentația PUD supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

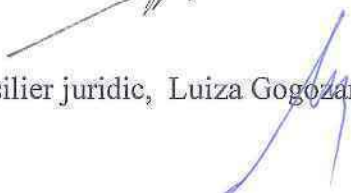
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect, Șef Daniel Pop



Șef birou, arh. Andreea Mureșan



consilier juridic, Luiza Gogoșan




Red.1 ex. consilier arh. Adriana Borza

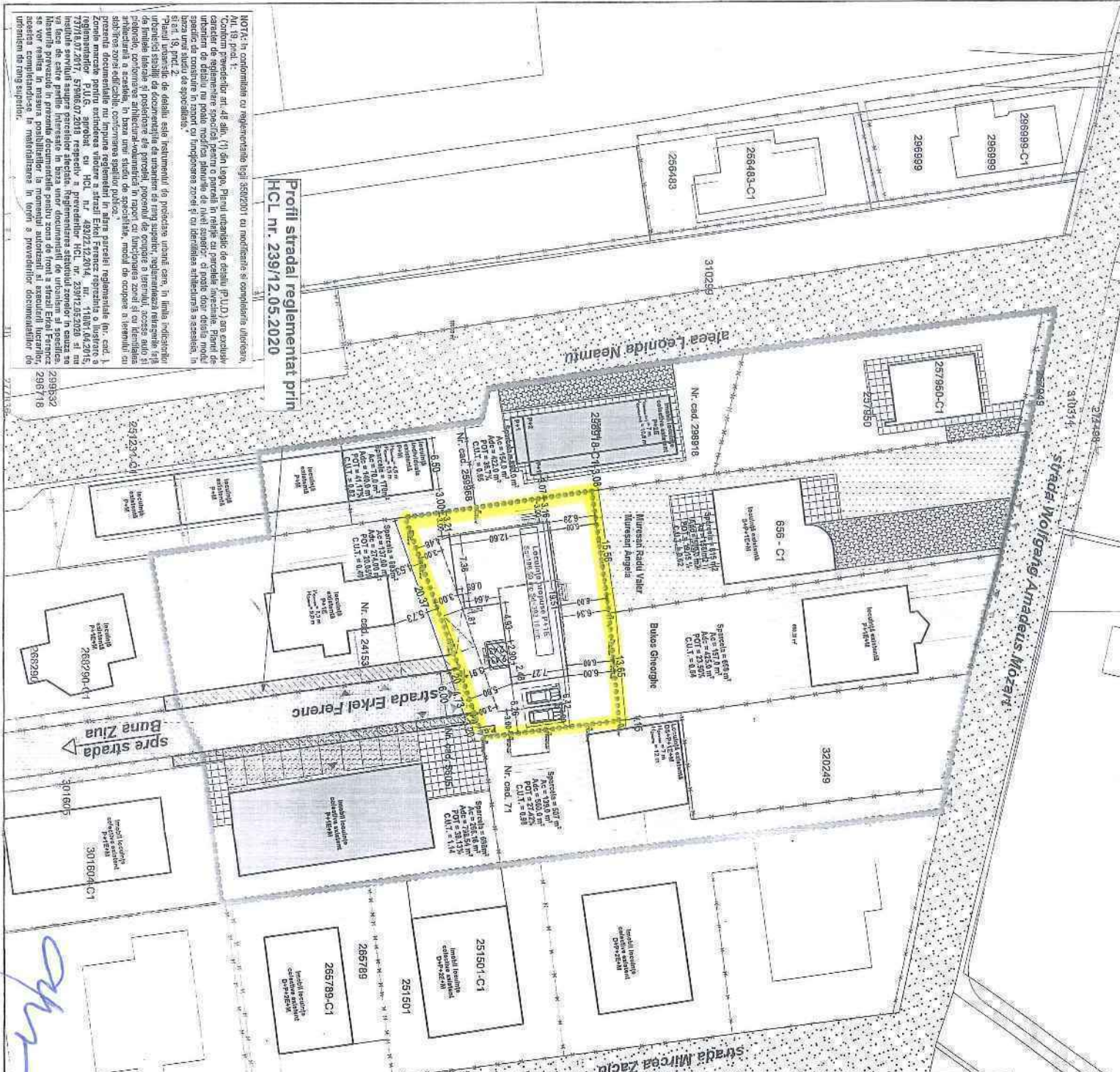


Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus



23.09.2021

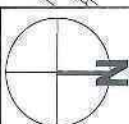


NOTA: In conforminta cu reglementarea legii 360/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, C.U.T. este prevazut de art. 48 alin. (1) din Legea. Pentru urmasile de detaliu, P.U.D. sau echivalent, cand este prevazut specific pentru a genera in relatie cu proiectele investitiei. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel studii, ci poate doar detalia modul in care se vor realiza in masura posibilitatilor la momentul autorizarii al acestor lucrari, astfel incat acestea sa fie completate in termenii si prevederilor documentatiilor de urbanism de rang superior.

Profilul stradal reglementat prin HCL nr. 239/12.05.2020

Parcela (Lda)	Nr. Parcela	Coordonata podului contur	Lungimea liniei (D(x-y))
1	326483	326284.948	12.78
2	257980-C1	326285.128	13.804
3	257980-C1	326285.208	25.000
4	696444.688	326018.005	17.248
5	696442.588	326013.732	13.463
6	696441.085	326000.202	15.608

SITCO2-6963.32mp P=100.224/m



LEGENDA

LIMITE

- Limita parcelei reglementate
- Limita zona studiate
- Limita de proprietate parcelare
- Construcții existente

DESTINATIE TEREN

- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Strada - strat de uzura date de beton autoblocante
- Strada neasfaltata

DESTINATIE CONSTRUCII

- Locuinte individuale
- Locuinte colective

UTILIZARE TERENURI

- Spatii verzi - suprafatae gazoanate
- Alei interioare pietonale
- Alei interioare carosabile
- Platforme de parcare
- Terasa
- Loc de parcare propus

PARCELA CARE A GENERAT P.U.D.

C.F. nr. 332689
Nr. CAD. 332689
Proprietar. MURESAN RADU VALER SI ANGELA
Suprafata 698.00 mp

ACCES PARCELA STUDIATA

C.F. nr. 257446
Nr. topo. 13921/4/12-13921/5/2/12
Proprietar. Muresan Radu Valer si Muresan Angela
Cota 30/134000
Suprafata 1.00 mp

PARCELA STUDIATA - INCADRARE URBANISTICA

Adresa postala Str. Erkel Ferenc f.n. Cluj-Napoca
UTR Ltr - "Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe parcele de tip urban"

Destinatia terenului Curti constructii

P.O.T. maxim 35.00 %
C.U.T. maxim 0.9

Mod de ocupare Regim de inaltime reconstruit

BALANT TERITORIAL

EXISTENT	PROPOS
Suprafata parcelare 603.00 mp	603.00 mp
Construcții 186.59 mp	32.33%
Alei pietonale 0.00 mp	7.07%
Alei carosabile 43.00 mp	7.13%
Alei de uzura 125.00 mp	20.56%
Spatii verzi 803.00 mp	243.41 mp
P.O.T. 0.00%	32.33%
C.U.T. 0.00	0.85
Lezuri de parcare garaje 0/0	2/10

SPATIUL STUDIAT PROIECTAT SI URBANIST

Ciuh-Muresa, str. Nicolae Petrescu nr. 7/28
Ml. 074066033
s-cmlii calim:spatiu@nmpis-studiu.com

PLANSA REGLEMETARI

Emisitor: Municipiul Cluj-Napoca
Nr. Nr. A. Autoriz. de Construcții: 13921/4/12-13921/5/2/12
Data: 27/10/2020

U4

Nr. cad. 298918

Imobil locuinte colective existente P+2E
H.Cornisa P+1 = 7 m
H.Cornisa P+2 = 10,5 m

298918-C1-3.08

Sparceala = 490,0 m²
Ac = 154,0 m²
Adc = 422,0 m²
POT = 36,7%
C.U.T. = 0,86

Nr. cad. 259968

locuintă individuală existentă P+M
H.Cornisa = 4,5 m
H.Cornisa = 6,5 m
Sparceala = 170m²
Ac = 70,0 m²
Adc = 140,0 m²
POT = 41,17%
C.U.T. = 0,82

Profilul stradal reglementat prin HCL nr. 239/12.05.2020

locuintă S+P+1E+M

Sparceala = 815 m²
Ac = 156 m²
Adc = 500,0 m²
POT = 19,15%
C.U.T. = 0,62

Muresan Radu Valer
Muresan Angela

Bukos Gheorghe

Sparceala = 668 m²
Ac = 157,0 m²
Adc = 425,0 m²
POT = 23,50%
C.U.T. = 0,64

Locuinte propuse P+1E
Sd = 393,18 mp

Sparceala = 683m²
Ac = 137,00 m²
Adc = 274,00 m²
POT = 20,05%
C.U.T. = 0,40

Nr. cad. 24153

locuintă existentă P+1E
H.Cornisa = 6,3 m
H.Cornisa = 9,0 m

Strada Erkel Ferer

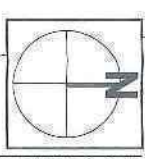
Sparceala = 507 m²
Ac = 139,0 m²
Adc = 500,0 m²
POT = 27,42%
C.U.T. = 0,98

Nr. cad. 71

Sparceala = 698m²
Ac = 266,54 m²
Adc = 798,54 m²
POT = 38,13%
C.U.T. = 1,14

Nr. cad. 5605

Imobil locuinte colective ex P+1E+



NOTA: In conformanta cu reglementarile legale 550/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, Art. 19, par. 1:
Conținutul prezentei fișe de studiu este în conformanță cu planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) și are caracter de referință pentru o parcelă în relație cu parcelile învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, cu posibilitatea de a fi actualizat în funcție de evoluția urbanistică și de dezvoltarea zonelor și cu respectarea atribuțiilor așezării, în sensul art. 18, par. 2.
Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de politiciara urbană care, în limita indicatorilor tehnici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează folosirea și dezvoltarea terenurilor și a construcțiilor, precum și a terenurilor, accesului și altele asemenea, caracterizate prin funcții și activități, în raport cu funcțiunile zonelor și cu condițiile de salubritate, siguranță, confort, ordine și estetică, modul de ocupare a terenului și prezenta documentațiilor de urbanism de rang superior.
Zona de studiu este învecinată cu strada Erkel Ferer reprezentată o linie de reglementare P.U.D., aprobată cu HCL nr. 483/22.12.2014, nr. 1180/04.04.2015, nr. 1018/07.07.2017, 5706/07.28.18 respectiv a Paroșilor nr. 239/12.05.2020 și nu este în funcție de actele de urbanism de rang superior.
Măsurile prevăzute în prezenta documentație pentru zona de studiu au caracter de referință și vor realiza în măsura posibilului la recomandările autorităților și executorilor lazerilor, acestea urmând să fie materializate în urma a prevederilor documentațiilor de urbanism de rang superior.

LEGENDA

- Limita parcelei reglementate
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate parcelă
- Construcții existente
- DESTINAȚIE TEREN
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - Strada - Strazi de uzura tale de beton autolubozante
 - Strada neasfaltata
- DESTINAȚIE CONSTRUCȚII
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
- UTILIZARE TERENURI
 - Spații verzi - suprafețe gazonate
 - Aleii interioare pietonale
 - Aleii interioare carosabile
 - Platforme de parcare
 - Terasa
 - Loc de parcare propus

PARCELA CARE A GENERAT P.U.D.
C.F. nr. 332899
Nr. CAD. 332899
Proprietar MURESAN RADU VALER SI ANGELA
Suprafata 608,00 mp

ACCES PARCELA STUDIATA
C.F. nr. 237446
Nr. topon. 13921/4/1/2, 13921/5/2/1/2
Proprietar Muresan Radu Valer si Muresan Angela
Cota 301/534000
Suprafata 1,00 mp

PARCELA STUDIATA - INCADRARE URBANISTICA
Adresa postala Str. Erkel Ferer nr. 1, Cluj-Napoca
UTR Llu - "Locuinta cu regim redus de inaltime dispuse pe parceli de tip urban"

Destinatie terenului	Cuadr construcții
P.O.T. maxim	35,00 %
C.U.T. maxim	0,9
Mod de ocupare	neconstruit
Regim de inaltime	
BILANT TERITORIAL	
EXISTENT	
Suprafata parcelă	608,00 mp
Construcții	668,00 mp
Aleii pietonale	198,59 mp
Aleii laterale	43,80 mp
Spații verzi	725,00 mp
P.O.T.	24,34 %
C.U.T.	32,33 %
Locul de parcare (tereno)	0,00
	2/0
PROPUS	
Suprafata parcelă	608,00 mp
Construcții	198,59 mp
Aleii pietonale	43,80 mp
Aleii laterale	725,00 mp
Spații verzi	24,34 %
P.O.T.	32,33 %
C.U.T.	0,65
Locul de parcare (tereno)	0/0
	2/0

Sit/proiect	Int. Cad. zona Studiu	Scara	PLANSA REGLEMENTARI - DETALIU
Proiect	Int. Cad. zona Studiu	1:200	PLANSA REGLEMENTARI - DETALIU
Urbanistic	Int. Cad. zona Studiu	1:200	PLANSA REGLEMENTARI - DETALIU



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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 Mureșan Radu Valer cu domiciliul în județul Cluj, loc. Cluj-
napoca, înregistrată sub nr. 400564/2020, în conformitate cu prevederile
Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 23 din 12.10.2020

pentru: P.U.D. - construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E,
str. Erkel Ferenc, f.n.

generat de imobilul cu nr. Cad. 332689;

Inițiator: Mureșan Radu Valer;

Proiectant general: S.C. SPĂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu Călin Spănu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 608 mp,
situată la nordul străzii Erkel Ferenc, fiind delimitată perimetral de parcele cu fond construit.

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

UTR Lin - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul 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+1+M, (S)+P+1+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

7



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

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;

- *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:

- retragere față de limita estică: minim 3 m;
- retragere față de limita vestică: minim 6.25 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6m;
- accesul auto și pietonal: din strada Erkel Ferenc;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din RLU aferent UTR Liu;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

În vederea aprobării documentației în Consiliul Local se va actualiza adresa poștală a imobilului.

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.Z. 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. 226 din 10.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 170147 din 26.10.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.10.20



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF



Primar,

EMIL BOC

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 3. din 11.01.2020

de îndreptare a erorii materiale din Avizul nr. 283 din 12.10.2020

Prezentul aviz corectează eroarea materială din avizul cu nr. 283 din 12.10.2020 emis pentru PUD – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20, inițiator: Mureșan Radu Valer, cu privire la data emiterii certificatului de urbanism emis pentru elaborarea PUD – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc:

Data corectă a emiterii certificatului de urbanism nr. 226 este 16.01.2019, nu 10.01.2020.

Arhitect Șef,
Arh. Daniela Pop

Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.,
Consilier Arh. Adriana Borza



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Motilor, 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

Primar,
EMIL BOC

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 135 din 25.08.2021

de îndreptare a erorii materiale din Avizul nr. 283 din 12.10.2020

Prezentul aviz corectează eroarea materială din avizul cu nr. 283 din 12.10.2020 emis pentru PUD – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Erkel Ferenc nr. 20, inițiator: Mureșan Radu Valer, cu privire la distanțele față de limitele de proprietate.

Corect este :

- retragere față de limita vestică: minim 3 m;
- retragere față de limita estică: minim 6.25 m;

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou Strategii urbane,
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.,
Consilier Arh. Adriana Borza

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E
str. Erkel Ferenc nr. 20
Nr. 600373/07.12.2020
(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** : MUREȘAN RADU VALER și MUREȘAN ANGELA
- **Proiectant** : S.C. SPÂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 400564/20.08.2020

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 semicolectivă cu două unități locative P+E – str. Erkel Ferenc nr. 20

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

- **Certificat de urbanism nr. 226/16.01.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 283/12.10.2020**

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. 400564/20.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.09.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 22.05.2020 și 11.09.2020

11

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării 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 Făclia din 20.09.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 22.05.2020 - ora 11 și 11.09.2020 - ora 10:30.

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 22.05.2020 - ora 11 și 11.09.2020 - ora 10:30.

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 :

- Grosu Emilia Florina –
- Grosu Vlad Tudor –
- Grosu Rareș Mihai –
- Călinescu Gheorghe
- fam. Mureșan -
- fam. Terek –
- fam. Butnar -
- fam. Ghețe –
- fam. Șuvani -
- fam. Gramatovici –

A fost amplasat pe teren un panou 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;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 22.05.2020 - ora 11 și 11.09.2020 - ora 10:30.

La dezbaterile din 22.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Călin Spânu

Din partea publicului s-au prezentat :

- dl. Ghețe Florin :
 - atrage atenția că zona este aglomerată
 - parcările propuse nu sunt funcționale
 - nu are cotă de drum, a cumpărat 1m²
- dl. Pintea Remus :
 - str. Erkel Ferenc este închisă
 - beneficiarul P.U.D. are un teren cu accesul din str. Mozart, ar trebui să asigure accesul de pe proprietatea dânsului, nu de pe str. Erkel Ferenc
 - toți locuitorii de pe str. Erkel Ferenc se opun acestui proiect

La dezbateră din 11.09.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării – arh. Călin Spănu

Din partea publicului s-au prezentat :

- dl. Grosu Rareș :
- solicită mutarea terasei de pe latura vestică pe latura nordică
- dl. Ghețe Florin :
- se interesează de numărul mașini propuse și dacă spațiul de manevră este suficient

Prin adresa cu nr. 638637/10.12.2019, dl. Ghețe Florin cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

- Dl. Muresan Radu-Valer nu deține cotă parte din str. ERKEL FERENC. Dl. Muresan Radu-Valer deține 1 m² câmpărat. Conform extrasului CF arătat creșta deține 201/534000 din 1780 m² cât are strada

- Accesul la proprietatea dl. Muresan trebuie să se

Cu mulțumiri,

Data: 10.12.2019

făcș pe str. Mozart (nupeșt. Erkel Ferenc)

Semnătura:

→ clădirea de locuințe nu se armonizează cu strada ERKEL FERENC

(Toate imobilele sunt de-a lungul străzii, locuința propusă vine perpendicular pe stradă

Prin sesizarea transmisă online, dl. Ghețe Florin cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

-numarul de parcare aferente acestor doua unitati locative este foarte mic, sunt doua parcare desenate pe planse din care cred ca una este destul de greu de folosit din cauza spatiului insuficient de maneva a automobilului

Media numarului de masini per unitate locativa pe str. Erkel Ferenc este de ~2.3

-Retragerea nord de 6m este tendentioasa deoarece nu face altceva decat sa pregateasca vanzarea suprafetei de teren dintre unitatile locative noi si proprietatea actuala a proprietarului de pe strada Erkel Ferenc.

-PUD-ul pentru strada Erkel Ferenc a fost respins de mai multe ori deoarece strada are numai 6 metrii, nu exista locuri de parcare(garajele de la numerele 3, 9, 10,12 au fost transformate in garsoniere), o banda de pe strada este in permanenta blocata de masini parcate

Va rog sa introduceti aceste observatii in discutie si in modul tendentios in care se incearca sa se adauge unitati locative fara parcare proprii pe o strada infundata care si asa este la limita din punct de vedere a masinilor parcate. In capatul strazii exista sediul unei banci si o sala de sport care are 3 parcare, in conditiile in care zilnic strada este folosita drept parcare de sute de masini care folosesc serviciile aferente.

Prin adresa cu nr. 244930/21.05.2020, dl. Pintea Remus cu domiciliul în str. Erkel Ferenc nr. 18, ap. 3, comunică următoarele obiecțiuni :

1) În primul rând, investitorul / proiectantul nu a respectat prevederile HCL 153/2012 în sensul că nu toate persoanele interesate au fost informate cu privire la acest demers. După cum se cunoaște, str. Erkel Ferenc este o stradă înfundată ultimele imobile având numerele 17 (pe partea stângă) respectiv 18 (partea dreaptă). La nr. 17 locuiește fam. Ghețe Florin în timp ce în imobilul nr. 18 locuiesc 6 familii. Din discuțiile purtate cu vecinii mei de imobil am aflat că nu au primit înștiințări cu privire la intenția construirii unui imobil la capătul străzii. Studiind pe site-ul primăriei documentația întocmită am constatat faptul că, probabil, din neatenție, proiectantul a menționat în dreptul imobilului cu nr. 18 la ap. 1 și 2 familiile Șuvani și Gramatovici (schița U11). Starea reală de fapt este aceea că în imobilul respectiv locuiesc 6 familii (și nu 2 cum se sugerează) iar familia Șuvani nu se află printre locatari, de cel puțin 14 ani de când locuiesc la această adresă. Vă rog să verificați dacă la dosarul depus cu ocazia PUD-ului exista dovezi de comunicare ale unor informări pentru familiile Gramatovici Daniela, Matefy Istvan, Pintea Remus, Gonczi Maria, Pop Gheorghe și Boca Daniel, persoane care locuiesc în imobilul menționat și sunt direct interesate de acest proiect.

2) În fapt, din memoriu PUD depus reiese faptul că dl. Mureșan Radu Valer a deținut o parcelă de teren de aproximativ 1280 mp, individualizată într-un CF cu acces de pe str. W.A. Mozart. Ulterior, parcela a fost dezmembrată în alte două parcele, una în continuarea celeilalte. În mod normal, dreptul de servitute pentru cea de-a doua parcelă trebuia asigurat cu ocazia dezmembrării tot pe str. W.A. Mozart. În schimb, pentru a invoca un presus drept de acces de pe str. Erkel Ferenc pentru cea de-a doua parcelă dl. Mureșan Radu Valer a cumpărat 1 mp cotă-parte a drumului de acces, fără ca măcar să se consulte cu vecinii parcelei sale.

Consider că această tranzacție este ilicită și urmează ca acest contract să fie atacat în instanță pentru constatarea nulității absolute pentru obiect ilicit și fraudă la lege. Cota-parte din dreptul de proprietate pe care fiecare vecin o are din drumul privat este în coproprietate forțată, ca atare nu poate fi vândută total/parțial decât odată cu bunul principal (lotul pe care sunt amplasate construcțiile), conform art. 646 Cod civil. Apoi, art. 467 (2) Cod civil prevede că bunul comun care are caracter accesoriu în raport cu bunul principal poate fi înstrăinat numai odată cu bunul principal, ori scop urmărit de Mureșan Radu Valer a fost doar acela de a obține accesul la str. Erkel Ferenc.

3) Trebuie reținut și faptul că str. Erkel Ferenc are o lățime de 6 m, fiind subdimensionată raportat la numărul unităților locative, aprobarea unor noi construcții nu ar face decât să sufocă zona. De altfel, la capătul străzii se află o bancă și o sală de sport care îngreunează excesiv traficul pe stradă.

14

4) În documentația depusă nu se menționează modalitatea în care se va edifica construcția (pe ce stradă, cu tonaj vor avea utilajele, etc.), în condițiile în care str. Erkel Ferenc este un drum privat și a fost reabilitată recent prin contribuția locatarilor.

5) Vă rog să aveți în vedere faptul că proprietarii de pe strada Erkel Ferenc nu sunt de acord cu acord proiect imobiliar și nu și-au dat acordul pentru construcție, sens în care a fost depusă a adresă în acest sens și un tabel cu semnăturile acestora.

Având în vedere cele expuse, vă rog să respingeți documentația PUD depusă de dl. Mureșan Radu Valer.

Cu stimă,

Cluj-Napoca,
21.05.2020



Prin adresa cu nr. 245505/22.05.2020, Asociația de Proprietari str. Erkel Ferenc, comunică următoarele obiecțiuni :

Prin prezenta , atragem atenta ca proprietarii de pe strada Erkel Ferenc nu au dat acordul investitorului Muresan Radu si Muresan Angela care detin terenul cu CF cu intrare de pe str Mozart pentru construirea unui imobil cu iesire in capat de strada, care capat in pudul aprobat de primarie este loc de intoarcere pentru proprietarii de drept ai srazii private cu drept de servitute. Va rugam sa luati in considerare conform legii lipsa acordului proprietarilor din cadrul documentatiei depuse cu termende discutii in sedinta din cadrul comisiei de urbanism din data de 22.05.2020.

Mulumim

Asociația de proprietari de pe
str Erkel Ferenc

Cluj – Napoca
20. 05. 20



Prin adresa cu nr. 242374/20.05.2020, dl. Pinteș Remus cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni :

Aspecte legate de accesul
la str. Erkel Ferenc,

Prin adresa cu nr. 256387/28.05.2020, dl. Grosu Rareș cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

De jur împrejurul acestei parcele sunt deja construite case astfel încât să păstreze distanțele reglementate. Însă, o construcție de o asemenea anvergură în mijlocul acestui perimetru deja construit, va supraaglomera zona.

În ceea ce privește punctul 3.4 din memoriu, se menționează că retragerea imobilului față de limita vestică este de 3.16m. Pe toate celelalte laturi, construcția propusă este intercalată cu restul imobilelor, neavând fronturi care se suprapun. Însă, pe latura vestică există un front comun de aproximativ 2m între proprietatea noastră și cea prevăzută în plan, practic anulându-se orice fel de intimitate pe acest perimetru. Mai mult, dâșii au proiectat pe acea latură și o terasă care va concentra întreaga activitate exterioară pe limita proprietății, în proximitatea noastră.

În acest context, vă solicităm să se discute în cadrul următoarei dezbateri ce opțiuni sunt pentru a se lua în considerare și punctul nostru de vedere.

Vă mulțumim

Cluj-Napoca

Cu considerație ,

28/05/2020

Grosu Rareș Mihai



Grosu Vlad Teodor

Grosu Emilia Florina

Prin adresa cu nr. 436429/10.09.2020, dl. Pinteș Remus cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

1) Referitor la dreptul de proprietate asupra unei cote părți din drumul de acces, consider că această problemă nu este foarte clar stabilită. Din memoriul depus reiese faptul că " Parcela studiată a rezultat din scindarea unei parcele mai mari, aflate în proprietatea beneficiarului în două parcele, una cu acces din strada W.A. Mozart și cea studiată, cu acces din strada Erkel Ferenc " și respectiv " Beneficiarul lucrării, Muresan Radu și Angela, sunt coproprietari pe parcela cu cf. nr 257446, dispunând de o cotă de 301/534000 din suprafața acesteia" .
Calculând cotă parte reiese că ar deține **1 mp din drumul de acces.**

Pentru lămurirea în mod corect a stării de fapt, vă rog să puneți în vedere investitorului să depună la dosar documentul în baza căruia a cumpărat acest mp de teren precum și documentul prin care s-a realizat scindarea parcelei deținută de Mureșan Radu Valer pe str. W.A.Mozart.

Respectăm dreptul de proprietate al domnului Mureșan Radu Valer dar solicităm ca și dreptul nostru de proprietate să fie respectat. Astfel, prin dezmembrarea unei parcele apreciem ca susnumitul trebuia să-și asigure drept de servitute pe strada W.A.Mozart, iar în situația în care nu se putea asigura accesul la această parcelă, potrivit Codului civil, așa după bine menționează în răspunsul trimis la data de 22.06.2020 de dl. Mureșan Radu Valer, art. 617 prevede: *Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu* dar potrivit art. 618

din Codul civil: 1) Dacă lipsa accesului provine din vânzare, schimb, partaj sau dintr-un alt act juridic, trecerea nu va putea fi cerută decât celor care au dobândit partea de teren pe care se făcea anterior trecerea.

(2) Când lipsa accesului este imputabilă proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilită numai cu constimțământul proprietarului fondului care are acces la calea publică și cu plata dublului despăgubirii.

Iar conform art. 619 : *Întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin înțelegerea părților, prin hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani.*

Ori tocmai această înțelegere a părților sau o eventuală hotărâre judecătorească a evitat susnumitul prin cumpărarea unui mp de teren. În fapt, susnumitul a apelat la un artificiu juridic ilegal și imoral pentru a dobândi dreptul de acces la str. Erkel Ferenc. Prin acceptarea acestui argument Primăria Cluj-Napoca nu ar face altceva decât să accepte și pe viitor astfel de artificii prin care se urmărește ocolirea prevederilor legale, str. Erkel Ferenc figurând de cel puțin 15 ani în evidențele primăriei ca și drum închis.

Deci ne aflăm în situația unui litigiu civil, a unei situații juridice neclare fapt pentru care, vă rog, ca după prezentarea documentelor mai sus menționate și după examinarea acestora, Serviciul Juridic din cadrul Primăriei Cluj să-și prezinte punctul de vedere în scris cu privire la dreptul de proprietate asumat de dl. Mureșan Radu Valer asupra aceluși mp din drumul de servitute.

2) În ceea ce privește proiectul imobiliar propus consider că cea mai bună variantă care ar trebui analizată este aceea ca imobilul să aibă drumul de acces de pe str. W. A. Mozart din următoarele considerente:

Fiind vorba de un proiect familial, nu vedem care ar fi impedimentele stabilirii drept cale de acces la parcela nou propusă din str. W. A. Mozart, frontul la stradă Mozart al parcelei fiind generos (unde cu ușurință pot fi parcate 4 mașini), există într-adevăr o zonă de aproximativ 4 m în care distanța dintre imobilului deja construit și gard este de minim 3 metri dar care ar fi în conformitate cu cele menționate în art. 8 din CU. Prin această metodă investitorul ar câștiga spațiul în care se propune accesul de pe stradă Erkel Ferenc nefiind necesară amenajarea unui punct de acces.

Pe de altă parte și din punct de vedere financiar această variantă prezintă avantaje. Astfel, racordările la utilități s-ar putea face la imobilul deținut deja de investitor distanța de la acesta până la nouă construcție fiind de aproximativ 10 m, fiind vorba de o grădină. Ori în schimb, în varianta propusă, racordările s-ar face de pe strada Erkel Ferenc (la o distanță mai mare), o stradă privată recent reabilitată din fondurile locatarilor, în condițiile în care vecinii nu sunt de acord cu realizarea proiectului cu acces de pe str. Erkel Ferenc iar în Certificatul de Urbanism se prevede acordul acestora.

În fapt, investitorul solicită drept de acces și racordarea la utilități de pe strada Erkel Ferenc în condițiile în care imobilul său se află la o distanță mică de noul proiect pe care îl propune, fiind vorba de o grădină și nu de o zonă asfaltată.

Desigur o astfel de variantă ar trebui realizată de un arhitect independent și nu de cel angajat de investitor care reprezintă interesele acestuia. În fapt, investitorul nu dorește să-și distrugă terenul în schimb nu are nicio problemă cu distrugerea unei străzi recent amenajate.

Trebuie avut în vedere și accesul prin care se realizează accesul la parcela pe care se propune noul proiect imobiliar. Astfel, în condițiile în care se aproba proiectul cu acces din str. Erkel Ferenc trebuie avut în vedere ca aceasta este asfaltată, are o lungime de aproximativ 350m și o lățime de a 6 m, provocându-se un disconfort celor aproximativ 100 de familii care locuiesc aici. Pe de altă parte, distanța la noua construcție de pe str. Mozart este de aproximativ 30 m, în mare parte este vorba de o grădină iar singurul care trebuie să suporte disconfortul unei astfel de investiții este doar investitorul.

3) Este ciudat faptul că în Certificatul de Urbanism nu se impune acordul vecinilor în condițiile în care este o stradă privată iar investitorul nu are acces la această stradă. Vă rugăm să verificați acest aspect, în condițiile în care un astfel de acord a fost solicitat în alte proiecte imobiliare.

4) În situația în care se acceptă propunerea investitorului cine v-a suporta cheltuielile de reparație ale străzii Erkel Ferenc, în condițiile în care este evident pentru toată lumea ca este vorba doar de o "afacere" propusă de un alt "Băiat deștept", care vă testează cu un artificiu juridic, care v-a vinde imobilele iar noi vom fi nevoiți să suportăm reparația acesteia.

Având în vedere cele expuse, vă rog să respingeți documentația PUD depusă de dl. Mureșan Radu Valer și să-i impuneți acestuia prezentare unui proiect cu acces din strada Mozart.

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 d-lui. Ghețe Florin cu domiciliul în str. Erkel Ferenc nr. 17, cu nr. 638637/10.12.2019, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Terenul pe care dorim sa construim este proprietate privata, cu o suprafata de 608 mp, conform Extrasului de Carte Funciara nr 332989.
2. Accesul se face din strada Erkel Ferenc, destinatia acesteia este de drum de servitute pentru mai multe unitati locative (case si blocuri), conform extras CF nr 257446.
3. Regimul strazii este de drum privat deschis circulatiei publice, accesul se poate face oricand, de catre orice persoana.

4. Conform Extras CF nr 257446, suntem proprietari pe o cota parte din aceasta strada.
5. Terenul pe care dorim sa construim are front direct la strada Erkel Ferenc.
6. Terenul detine certificat de nomenclatura stradala si numar administrativ, eliberat de Serviciul de Urbanism, nr: 44908/431 din 28.01.2019. (Nr. registru intern 124).
7. In vederea intocmirii documentatiei pentru constuire, detinem Certificatul de Urbanism nr 226 / 16.01.2019.
8. In sesizarea facuta, dl. Ghetu Florin se contrazice, mentionand faptul ca odata nu avem drept de proprietate pe strada, apoi ca avem drept de proprietate. Oricum acest lucru este irrelevant. Nu avem nevoie de cota parte dintr-un drum de servitute pentru a construi. Prin destinatia lui, parcelele alipite au acces in acest drum de servitute. De asemenea, majoritatea proprietarilor care au construit si au acces pe strada, nu detin act de proprietate sau cota parte din acest drum de servitute.
9. Parcela despre care se discuta, este o parcela distincta cu intrare din str. Erkel Ferenc, care nu are acces de pe strada Mozart. Nu se poate realiza accesul de pe strada Mozart asa cum a sustinut dl Ghetu Florin.

Avand in vedere detaliile prezentate mai sus referitor la sesizarea domnului Ghetu Florin, consideram ca aceasta este nefondata si nu poate fi luata in considerare.

Cluj-Napoca
23.01.2020

Cu stima,
Muresan Radu-Valer



Ca raspuns la sesizarea d-lui. Ghetu Florin cu domiciliul in str. transmisă online, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Referitor la afirmatia domnului Ghetu Florin privind numarul de parcairi care este foarte mic, dorim sa va informam ca numarul de parcairi corespunde cu Regulamentul de Urbanism, iar conform anexei 2 din PUG se prevede pentru „Locuințe semicolective (familiale) [...] - conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR.”, necesarul de locuri de parcare pentru investiție este de 2 locuri parcare. Acest numar este respectat, parcajele realizandu-se in interiorul parcelei.

2. Referitor la retragere de 6 metri care este considerata de dl. Ghetu Florin ca fiind tendentioasa si se urmareste vanzarea in viitor a acelei parcele, ni se pare un scenariu de film, nerealizabil in realitate. Retragerea este solicitata de Regulamentul de urbanism pentru zona Liu, toate retragerile fiind respectate.

3. PUD-ul nu a fost respins pentru ca strada are 6 metri, sau ca nu exista locuri de parcare pe strada, ci REZOLVAT PARTIAL. Pentru proiectul pe care dorim sa il realizam, parcajele vor fi organizate in interiorul parcelei noastre, numarul acestora fiind respectat. In stadiul PUD se studiaza doar parcela pe care se va constui, aspectele legate de celelalte unitati locative de pe strada si unde parcheaza ceilalti locatari, este irelevant in ce ne priveste si nu este in controlul nostru.

4. Indirect domnul Ghetu Florin a facut o sesizare privind garajele de pe strada de la numerele 3, 9, 10, 12 care au fost transformate in garsoniere, va rog sa verificati si sa actionati in consecinta. De asemenea, dansul poate depune plangeri in acest sens catre organele competente. Acest aspect nu ne priveste pe noi si nu avem vreo competenta in acest sens.

5. Privind afirmatia conform careia o banda de circulatie de pe strada Erkel Ferenc este transformata in parcare, va rog sa va adresati politiei locale pentru a ridica masinile, strada Erkel Ferenc avand statutul de drum privat deschis circulatiei publice, Politia Locala fiind competeta in acest sens pentru decongestionarea traficului.

Ca raspuns la sesizările :

- nr. 242374/20.05.2020 – dl. Pinteș Remus, ș

- nr. 244930/21.05.2020 – dl. Pinteș Remus, ș

- nr. 245505/22.05.2020 – Asociația de Proprietari str. Erkel Ferenc

beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. In ceea ce ne priveste, procedura de informare prevazuta in HCL 153/2012 a fost respectata. Conform HCL "responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului in procesul de elaborare si revizuire a planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului revine Directiei Urbanism - Compartimentul Strategii urbane/Secretariatul CTATU si Biroului Mass-Media." Noi am adus la cunostinta autoritatilor care sunt proprietarii de pe parcelele vecine si s-au trimis in acest sens informatii.

2. Parcela studiata prin PUD are acces de pe strada Erkel Ferenc, avand front direct la aceasta. Strada are destinatia de drum privat deschis circulatiei publice, iar noi suntem proprietari pe o cota parte din acest drum. Cu toate acestea, avand in vedere destinatia strazii ca drum de servitute deschis circulatiei publice, este irelevant daca avem sau nu drept real de proprietate asupra strazii (oricine poate intra si circula pe strada, multi dintre proprietari neavand drept de proprietate pe drum, conform extrasului CF).

3. Dreptul de acces la proprietate este garantat de lege, iar in situatia in care o parcela nu are acces la drum public, vecinii sunt obligati sa ofere drept de trecere prin parcela proprie. In acest sens, se poate vedea Art. 617 alin. 1 Noul Cod Civil: "(1) Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu."

4. Dorim sa transmitem aceasta discutie, am explicat si in adrese anterioare acest aspect, dar vad ca se insista fara o baza legala, cu solutii inventate. In fapt, vecinii sunt deranjati de faptul in acest moment parcheaza masinile in fata proprietatii noastre, iar intentia noastra de a constata ii va obliga sa parcheze pe parcela lor pentru a lasa accesul spre parcela liber.

5. Referitor la afirmatia domnului Pinteza Remus privind latimea strazii de 6 metri, ne-am bucura sa se faca exproprierea si sa se lase la 9 sau 12 metri.

6. Raportat la afirmatia "nu se mentioneaza modalitatea in care se va edifica constructia" va asiguram ca se vor respecta toate mijloacele legale privind organizarea de santier.

7. Iar raportat la decizia proprietarilor care nu sunt de acord, ii aducem la cunostinta faptul ca nu avem nevoie de acordul lor. Proiectul va fi discutat in comisia tehnica, ocazie prin care au dreptul sa isi spuna punctul de vedere.

Proiectul pe care il propunem se incadreaza in toti indicii impusi prin Regulamentul de urbanism, practic este sub dimensionat. Contruim intr-o zona LIU, unde POT-ul este 35%, noi am propus 31.39%. CUT-ul este 0.9, noi am propus 0.64.

Noi am propus doar P + E, in timp ce vecinii de la nr 16, respectiv 18, locuiesc intr-un bloc cu 6 unitati locative (total 12 apartamente pe 2 parcele), amplasate in zona de urbanizare LIU, avand nivel de inaltime P+E+mansarda. Avem rugamintea sa verificati ce POT si CUT au dansii si cine supraaglomereaza zona.

Ca raspuns la sesizarea d-lui. Grosu Rareș cu domiciliul în str. W. A. Mozart nr. 14, cu nr. 256387/28.05.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Imobilul vecin se afla pe strada W. A. Mozart nr. 14, are acces din strada Mozart, fiind practic doua parcele opuse, cu zone de acces de pe doua strazi diferite. Au front comun doar pe partea posterioara. Nu intra in discutie o supraaglomerare a zonei, neavand contact in zona de acces.

2. Retragerile fata de Imobilul de pe W. A. Mozart nr. 14 sunt respectate conform Regulamentului de urbanism.

3. Referitor la intimitate, noi propunem un imobil cu P + E. Imobilul de pe W. A. Mozart nr. 14 este P + E + Et retras, avand o inaltime mai mare decat a noastra. De asemenea, dansii au construit 15 de geamuri spre parcela noastra.

Proiectul pe care il propunem se incadreaza in toti indicii impusi prin Regulamentul de urbanism, practic este sub dimensionat. Contruim intr-o zona LIU, unde POT-ul este 35%, noi am propus 31.39%. CUT-ul este 0.9, noi am propus 0.64. Am propus doar P + E, in timp ce vecinii au locuinte colective cu 3 unitati locative, cu nivel inaltime P+E+Er.

Punctul de vedere al d-lui. Pinteza Remus cu domiciliul în str. Erkel Ferenc nr. 18, ap. 3, exprimat în adresa cu nr. 436429/10.09.2020 a fost transmis membrilor C.T.A.T.U.

2. probleme, observatii 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. 646001/433/12.12.2019, 255180/433/28.05.2020 și 271006/433/09.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 43207/23.01.2020 și 294528/23.06.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 52525/433/29.01.2020, 301619/433/25.06.2020, 301624/433/25.06.2020, 301627/433/25.06.2020 și 301629/433/25.06.2020.

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

Sluy