



1-7 pag.

34/7.03.2022

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Oprea Daniel, înregistrată sub nr. 24865/3 din 12.01.2022

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. de mai sus, Oprea Daniel, administrator al S.C. Daniel Gold Residence S.R.L. formulează obiecțiuni cu privire la HCL nr. 493/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General, în sensul că solicită ca terenul pe care-l deține pe str. Sanatoriului, înscris în CF nr. 319593 cu nr. cad. 319593, cu suprafața de 2136 mp., încadrat prin PUG în UTR ULiu - zonă de urbanizare să fie reîncadrat într-o zonă urbanizată (UTR Liu), considerând că zona este urbanizată în proporție de 80% iar proprietarii și-au exprimat acordul de a ceda suprafețele de teren necesare în vederea aducerii străzilor adiacente la un profil care să permită realizarea a 2 benzi de circulație.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Terenul din str. Sanatoriului, înscris în CF nr. 319593 cu nr. cad. 319593, este încadrat prin PUG 2014 în UTR ULiu = Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, pentru că zona nu este urbanizată. În această zonă, multe terenuri sunt libere, parcelarul este neorganizat, nu există o rețea stradală suficient de dezvoltată și lipsesc dotările, astfel că aici nu se va putea construi decât dacă zona va fi urbanizată. Este necesar un proces de structurare a zonei, respectiv stabilirea de reglementări prin PUZ ce va trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici. Astfel, este corect stabilită prin PUG încadrarea funcțională ULiu - zonă de urbanizare, locuințe individuale pe parcelar de tip urban.

Referitor la plângeri prealabile prin care s-a solicitat modificarea încadrării funcționale din UTR ULiu în UTR Liu, (fără întocmirea unei documentații P.U.Z.), proiectantul, reprezentat de șeful de proiect, ne-a comunicat următorul punct de vedere:

„UTR ULiu trebuie menținut datorită faptului că zona nu e constituită urbanistic - tramă stradală, parcelar de tip urban, obiective de interes public etc.” (plângerea prealabilă nr. 1156965/2015 - Elecheș Rareș)

„Nu, procedura de urbanizare e necesară pentru structurarea zonei.” (plângerea prealabilă nr. 443033/2016 - Cota Sergiu).

și *„Zona e una în ansamblu neconstituită din punct de vedere urbanistic - nu există o structură parcelară adecvată, o infrastructură publică, circulații, dotări etc. Dimensiunea și potențialul arealului impun o abordare rațională a procesului de urbanizare. În cadrul teritoriului, imobilele edificate sunt considerate existente și vor fi integrate ansamblului (plângerea prealabilă nr. 158865/2015 - Pop Septimiu).*

În vechiul PUG zona în care se află terenul era încadrată în UTR L2 = locuințe situate pe versanți slab construiți cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+M.

Reglementările de urbanism se stabilesc în conformitate cu legislația specifică, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și alte acte normative specifice. Stabilirea regimului de folosință a terenurilor este în competența autorității locale conform art. 46 și urm. din Legea nr. 350/2001. Legea nr. 350/2001 dă în prerogativa autorităților administrației publice locale competența de a stabili regimul urbanistic la nivelul localității ori

a unității administrativ-teritoriale în perimetrul căreia își are jurisdicția, sens în care poate, din punct de vedere urbanistic să reglementeze modul de folosire a bunurilor imobile, respectiv a terenurilor aflate în proprietate privată în consens cu cerințele și nevoile interesului public și al celui individual reprezentat de titular.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, în sensul schimbării încadrării funcționale, pentru a ne conforma cerinței reclamantului, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001. O eventuală modificare a reglementărilor de construire în zonă poate fi luată în considerare la viitoarea revizuire a reglementărilor urbanistice prin actualizarea PUG în integralitate. Prin Avizul nr. 10/3.12.2014 al Arhitectului-șef al județului Cluj este menționat: „Orice modificare ulterioară adusă documentației atrage după sine nulitatea avizului.” De asemenea, modificarea unor reglementări din PUG a fost constatată nelegală prin Procesul-verbal de inspecție nr. 10674/2016 întocmit de Inspectoratul Regional în Construcții Nord-Est.

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, în ceea ce privește solicitarea de modificarea parțială a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014, în sensul ca terenul situat pe str. Sanatoriului, înscris în CF nr. 319593 cu nr. cad. 319593, încadrat prin PUG în UTR ULiu - zonă de urbanizare, să fie reîncadrat într-o zonă urbanizată (UTR Liu), Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile și menținerea încadrării urbanistice stabilite prin P.U.G. 2014.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar



12 IAN. 2022

Nr. 24865/3

Catre,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Motilor nr. 3, Cluj-Napoca

Subsemnatul OPREA DANIEL, administrator al SC SC DANIEL GOLD RESIDENCE SRL, fost SC TAXI SOLENZA SRL, având CUI 16152358, J12/596/2004 si sediul social in Cluj-Napoca, Str. Cojocnei nr. 21, respectiv SC NIN TRANS SRL, având CUI 18305539 prin prezenta înțeleg să formulez prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Impotriva Hotararii Consiliului Local nr. 493/22.12.2014 , completata cu HCL 118/2015, HCL 737/2017, HCL 579/06.07.2018 privind aprobarea documentatiei " Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca", prin care va solicitam:

- Corectarea studiului PUG pentru parcela înscrisă în CF-ul nr. 319593, CAD 319593, Str. Sanatoriului , din UTR = ULiu în UTR = Llu având destinația de teren pentru construcții din următoarele

MOTIVE

Din hartile cadastrale anexate observăm că zona delimitată de Str. Ville Dâmbul Rotund si Str. Sanatoriului este una urbanizată în proporție de 80%. Datorită parcellarului specific, singurele loturi urbanizabile din zonă sunt cele având nr. CAD 319593 (pentru care se redactează prezenta Plângere), respective CAD 319592 și CAD 284790. Proprietari si-au exprimat acordul de a ceda suprafețe de teren în vederea aducerii străzilor adiacente la un profil care să permită realizarea a 2 benzi de circulație .



În această situație considerăm că încadrarea zonei delimitate de Str. Viile Dâmbul Rotund și Str. Sanatoriului într-un UTR direct constructibil (ex: UTR = Liu) împreună cu instituirea unui profil obligatoriu pentru cele 2 străzi este o soluție acceptabilă.

Păstrarea zonei într-un UTR de urbanizare împiedică pe termen nelimitat obținerea de Autorizații de Construire pentru terenurile corect conformate deoarece proprietarii loturilor construite nu mai pot fi constranși să cedeze teren pentru realizarea unor profile noi de drum și deci este imposibilă urbanizarea zonei prin PUZ. Exemplu concret îl reprezintă toți proprietarii de imobile situate la vest de Str. Sanatoriului care conform Planului cadastral de mai jos au construit cu cedarea de suprafețe de teren pentru extindere drum, dar de cele mai multe ori fără.



În sprijinul celor arătate mai sus anexăm:

- Plan de încadrare în PUG
- Plan cadastral
- Extras CF
- Acte de identitate proprietari

Cluj-Napoca
14.12.2021

Oprea Daniel





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere 269503
Ziua 11
Luna 12
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 319593 Cluj-Napoca

Cod verificare
100110453272



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Sanatorului, Nr. 68, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	319593		2.136	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78823 / 29/04/2016		
Act Notarial nr. 1849, din 28/04/2016 emis de Ciugudean GEORGE- MAXIMILIAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 319593 a imobilului cu numarul cadastral 319593/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 313071 inscris in cartea funciara 313071;	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 21/89 1) SC NIN TRANS SRL, CIF:18305539	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 68/89 1) SC TAXI SOLENZA SRL, CIF:16152358	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319593	2.136	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.136	-	-	-	Imobil împrejmuit prin gard de plasa de sarma

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	34.637
2	3	33.798
3	4	15.31
4	5	9.568
5	6	1.889
6	7	4.994

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	23.749
8	9	13.766
9	10	27.716
10	11	19.105
11	12	23.951
12	1	10.092

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/12/2021, 15:13