

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public, S+P+2E+R,
Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public, S+P+2E+R, Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 827993/1/26.10.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 828024/433/26.10.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public, S+P+2E+R, Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, beneficiară: Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 220/28.09.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 248/U/14.04.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii 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;

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 de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public, S+P+2E+R, Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, beneficiară: Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 345619.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nord-estică:* jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sud-vestică:* jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,25 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 15,8 m;
- *accesul auto și pietonal:* se menține accesul auto și pietonal existent din str. Cardinal Iuliu Hossu, peste Canalul Morii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de staționare auto amenajate în spațiu specializat dispus la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Cardinal Iuliu Hossu.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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 Târcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





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

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

Ca urmare a cererii adresate de **Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 26, înregistrată cu nr. 575980/433/15.06.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 220 din 28.09.2022

pentru P.U.D construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public S+P+2E+R,
Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31

generat de imobilul cu nr. cad. 345619

Inițiator: **Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla**

Proiectant: S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Parcela în suprafață de 872 mp situată în vecinătatea sudică a străzii Cardinal Iuliu Hossu, la nr. 31, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică. Accesul pe parcelă se realizează din str. Cardinal Iuliu Hossu, peste Canalul Morii.

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

UTR ZCP_M4 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțiune predominantă*: structura funcționala mixtă, incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: pentru clădirile comune: Hmax cornisa=12m, Hmax total= 16m. Regimul de înălțime va fi (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: POT max = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire ACmax = 40% x St (suprafața terenului), CUT max = 1,4

-*retragere față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);

-*retragere față de limitele laterale și posterioare*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor

retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nord-estică:* jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sud-vestică:* jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,25 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 15,8 m;
- *accesul auto și pietonal:* se menține accesul auto și pietonal existent din str. Cardinal Iuliu Hossu, peste Canalul Morii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de staționare auto amenajate în spațiu specializat dispus la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Cardinal Iuliu Hossu;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

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.D. 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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.153 din 20.01.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



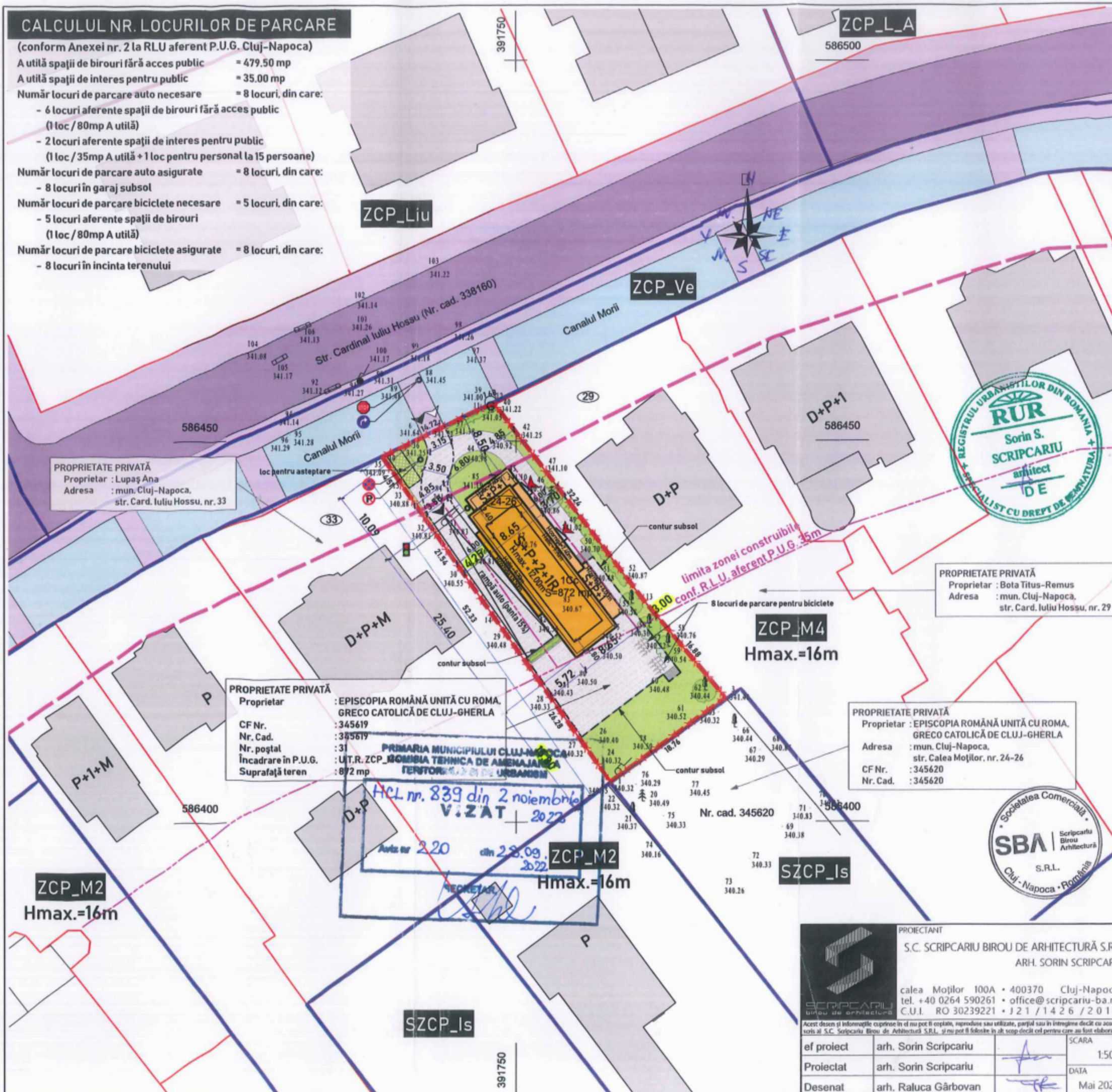
Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3 ex., inspector Adina Birjac

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

CALCULUL NR. LOCURILOR DE PARCARE

(conform Anexei nr. 2 la RLU aferent P.U.G. Cluj-Napoca)

- A utilă spații de birouri fără acces public = 479.50 mp
- A utilă spații de interes pentru public = 35.00 mp
- Număr locuri de parcare auto necesare = 8 locuri, din care:
 - 6 locuri aferente spații de birouri fără acces public (1 loc / 80mp A utilă)
 - 2 locuri aferente spații de interes pentru public (1 loc / 35mp A utilă + 1 loc pentru personal la 15 persoane)
- Număr locuri de parcare auto asigurate = 8 locuri, din care:
 - 8 locuri în garaj subsol
- Număr locuri de parcare biciclete necesare = 5 locuri, din care:
 - 5 locuri aferente spații de birouri (1 loc / 80mp A utilă)
- Număr locuri de parcare biciclete asigurate = 8 locuri, din care:
 - 8 locuri în incinta terenului



PROPRIETATE PRIVATĂ
Proprietar : Lupaș Ana
Adresa : mun. Cluj-Napoca,
str. Card. Iuliu Hossu, nr. 33

PROPRIETATE PRIVATĂ
Proprietar : Bota Titus-Remus
Adresa : mun. Cluj-Napoca,
str. Card. Iuliu Hossu, nr. 29

PROPRIETATE PRIVATĂ
Proprietar : EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA,
GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA
CF Nr. : 345619
Nr. Cad. : 345619
Nr. poștal : 31
Încadrare în P.U.G. : U.T.R. ZCP_M2
Suprafață teren : 872 mp

PROPRIETATE PRIVATĂ
Proprietar : EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA,
GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA
Adresa : mun. Cluj-Napoca,
str. Calea Moșilor, nr. 24-26
CF Nr. : 345620
Nr. Cad. : 345620

HCL nr. 839 din 2 noiembrie
VIZAT 2022
Arh. nr. 220 din 28.09.2022

LEGENDĂ

- Limită amplasament studiat
- Limite cadastrale
- Limite U.T.R.
- Limita zonei construibile pe parcela studiată
- Retrageri față de aliniament
- Construcții existente
- Construcții propuse
- Circulații auto pe domeniu public
- Circulații pietonale pe domeniu public
- Circulații auto și pietonale pe parcela studiată
- Dale înierbate
- Spații verzi amenajate pe sol natural
- Împrejmuire
- Acces auto
- Acces pietonal
- Acces imobil
- Vegetație de talie înaltă existentă
- Vegetație de talie joasă propusă
- Parcare pentru biciclete

INDICI URBANISTICI

Suprafață teren	= 872 mp
A construită propusă	= 213.95 mp
A construită pentru calcul P.O.T. propusă	= 213.95 mp
A construită desfășurată totală propusă	= 1059.89 mp
A construită desfășurată pentru calcul C.U.T. propusă	= 801.17 mp
P.O.T. maxim propus	= 50%
C.U.T. maxim propus	= 1.4
P.O.T. realizat	= 25%
C.U.T. realizat	= 1.0
H max. propus	= 12.00m

BILANȚ TERITORIAL

Utilizarea terenului	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Construcții existente	0.00	0.00	0.00	0.00
Construcții propuse	-	-	213.95	24.54
Circulații auto și pietonale pe parcela studiată	0.00	0.00	373.08	42.78
Spații verzi amenajate pe sol natural	0.00	0.00	261.60	30.00
Spații libere	872.00	100.00	23.37	2.68
Total	872	100	872	100

PROIECTANT
S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
ARH. SORIN SCRIPCARIU

calea Moșilor 100A • 400370 Cluj-Napoca
tel. +40 0264 590261 • office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 • J21/1426/2012

ef proiect arh. Sorin Scripcariu
Proiectat arh. Sorin Scripcariu
Desenat arh. Raluca Gârbovan

SCARA 1:500
DATA
Mai 2022

OBIECTIV
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL, ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE ȘI SPAȚII DE INTERES PENTRU PUBLIC, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMPLASARE FIRMĂ PE FAȚADA mun. Cluj-Napoca, str. Card. Iuliu Hossu, nr. 31, jud. Cluj

AMPLASAMENT
BENEFICIAR
EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA

FAZA
P.U.D.

NR. PROIECT
599/22

DENUMIRE PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE U.02

**P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public
S+P+2E+R – str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31**
Nr. 768855/29.09.2022
(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)
- **Inițiator** : EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 575980/15.06.2022

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 imobil cu funcțiuni administrative și spații de interes pentru public S+P+2E+R – str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31

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

- **Certificat de urbanism nr. 153/20.01.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 220/28.09.2022**

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. 575980/15.06.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.07.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

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 data de 19.09.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 30.06.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - ora 15

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - ora 15

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 :

- Bota Titus Remus –;
- Ambruș Emanuel, Ambruș Valentin, Ambruș Valer –
- Schackert Marina Ioana –
- Lupaș Ana –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 19.09.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. av. dr. Dan Nemeti
- dl. Sorin Pârvulescu

S-a înregistrat următoarea sesizare cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 687066/16.08.2022 – dl. Pârvulescu Sorin prin S.C.P.A. Nemeti
str. Republicii nr. 5, ap. 4

- nr. 797518/12.10.2022 – dl. Ambruș Valentin

vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 727865/07.09.2022 și 822375/24.10.2022, beneficiara răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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. 694485/433/19.08.2022 și 800228/433/13.10.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei.

Răspunsurile beneficiarei referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 743336/433/15.09.2022 și 825632/433/25.10.2022

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



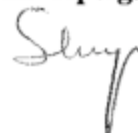
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



627066 / 16.08.2022

Anexa nr. 1

NEMETI

SOCIETATE CIVILĂ PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI

la Raportul informațional
și consultativ publicului

Către: PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA

Contact: Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3 cam. 63
0264 596 030 / 4310; 4340
strategiurbane@primariaclujnapoca.ro

În atenția: DIRECȚIEI DE URBANISM – COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Subiect: Contestație documentație aferentă PUD – Imobil activități
administrative și pentru interes public – str. Iuliu Hossu nr. 31 –
Beneficiar Episcopia Română unită cu Roma, Greco-Catolică

Subsemnatul PÂRVULESCU SORIN, CNP [redacted] domiciliat în Cluj-Napoca
Jud. Cluj, cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de
procedură la sediul S.C.P.A. Nemeti, în Cluj-Napoca str. Republicii nr. 5 ap. 4, Jud. Cluj,¹
prin S.C.P.A. Nemeti, cu sediul în Cluj-Napoca str. Republicii nr. 5 ap. 4, jud. Cluj, av. dr. Dan
Nemeti,

Urmare comunicării prin e-mail din data de 03.08.2022 a documentației inițiate
pentru aprobarea și adoptarea planului urbanistic de detaliu „PUD – Imobil activități
administrative și pentru interes public – str. Iuliu Hossu nr. 31 – Beneficiar Episcopia Română
unită cu Roma, Greco-Catolică”

formulăm și depunem prezentele

OBIECȚIUNI

¹ Persoane desemnate cu preluarea corespondenței Alina Roșu, Petruța Nemeti, Dan Nemeti

Prin care vă solicităm ca, în temeiul

- art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- art. 42 din Ordinul 2701/2010 pentru informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate prin ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și în baza
- Hotărârii nr. 153/2012 a Consiliului Local Cluj-Napoca, privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, respectiv dispozițiilor din Secțiunea- Planul Urbanistic de Detaliu;

- să respingeți avizarea „*Documentației aferentă PUD – Imobil activități administrative și pentru interes public – str. Iuliu Hossu nr. 31 – Beneficiar Episcopia Română unită cu Roma, Greco-Catolică,*” în forma depusă datorită vătămării drepturilor și intereselor subsemnatului, în calitate de persoană interesată în stabilirea unui drept legal de trecere (servitute) prevăzut de art. 617 C.civ.;

- să procedați în conformitate cu prevederile regulamentare sus indicate și să transmiteți obiecțiunile noastre inițiatorului în vederea conformării și respectării drepturilor și intereselor subsemnatului;

- să ne comunicați data și ora la care se va discuta în ședința CTATU proiectul inițiat de *Episcopia Română unită cu Roma, Greco-Catolică;*

Cererea noastră are la bază următoarele

M o t i v e :

1. Încălcarea drepturilor și intereselor legitime ale subsemnatului.

Subsemnatul sunt proprietarul imobilului teren, înscris în C.F. 289042 Cluj-Napoca nr. top.10990/2/4, cu destinația de „curți construcții” în suprafața de 758 mp., care se află

în vecinătatea imobilului care face obiectul noii propunerii de reglementare urbanistică, prin planul urbanistic de detaliu propus, asupra căruia am solicitat în fața instanței de judecată, instituirea unui drept de servitute de trecere.

Astfel, menționez că am demarat un litigiu în care să se stabilească, în conformitate cu prevederile 617 C.civ., dreptul de trecere asupra parcelei identificate cu nr. cad. 312019 (fost nr. top. 10973), imobilul situat în Cluj-Napoca la numărul administrativ Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31.

În procesul care se află pe rolul Judecătorei Cluj-Napoca, Dos. nr. 4330/211/2018 subsemnatul am solicitat, în contradictoriu cu EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITA CU ROMA GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA (denumită în continuare Episcopia), instituirea unui drept de servitute legală de trecere (dreptul de trecere) pentru imobilul înscris în C.F. 289042 Cluj-Napoca nr. top.10990/2/4, cu destinația de „curți construcții” în suprafața de 758 mp. (fond dominant) pentru acces pietonal și auto spre calea publică str. Cardinal Iuliu Hossu, peste imobilul înscris în C.F. 312019 Cluj-Napoca, nr. cad. 312019 (fost nr. top. 10973) cu destinația de „curți construcții” în suprafață de 8197 mp. (fond aservit) pe o lungime de 54,68 m și o lățime de 3,5 m (suprafață de 195 mp.). Imobilul aservit se află în Cluj-Napoca la numărul administrativ Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31.

După dezlipirea imobilului cu nr. cad. 312019 (fost nr. top. 10973) subsemnatul am solicitat instituirea dreptului de servitute asupra celor două imobile rezultate din dezlipire după cum urmează:

- a) Înscris în C.F. 345619 Cluj-Napoca, nr. cad. 345619 (fost nr. top. 10973, fost 312019) cu destinația de „curți construcții” în suprafață de 872 mp.
- b) Înscris în C.F. nr. 345620, nr. cad. 345620 (fost nr. top. 10973, fost 312019) în suprafață de 7325 mp.

Având în vedere interesul de a mi se stabili un dezmembrământ al proprietății pe proprietatea vecină, în fapt un drept asupra proprietății altei persoane, sunt de asemenea interesat de modalitatea în care proprietarul fondului înțelege să propună detalierea situației urbanistice în vederea edificării unor construcții (clădire administrativă și drum de acces) care afectează dreptul meu viitor.

În litigiul care face obiectul dosarului arătat mai sus expertul tehnic judiciar, ing. Marius Mădăraș a constatat că imobilul aflat în proprietatea subsemnatului este loc

înfundat și a propus instituirea dreptului de servitute peste terenul Episcopiei Române Unite cu Roma, înscris în CF nr. 345619 Cluj-Napoca, nr. cad. 345619 (fost nr. top. 10973, fost 312019) cu destinația de „curți construcții” în suprafață de 872 mp. În cauză Episcopia nu a solicitat efectuarea unui alt raport de expertiză.

În condițiile art. 617alin. (1) C.civ. „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.”

Expertul a constatat că asupra imobilului aflat în proprietatea Episcopiei se aduce o „minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică;”(art.617 alin. 2 C.civ.)

Episcopia a arătat că ar exista și alte posibilități de acces, însă celelalte nu îndeplinesc condiția legală de minimă stânjenire, astfel că „*trecerea se va face pe fondul cărui a i s-ar aduce cele mai puține prejudicii*”(art. 617 alin. 2 C.civ.).

În condițiile în care subsemnatul, sunt titularul unui drept recunoscut de lege (servitute legală de trecere de interes privat) se impune realizarea unui plan urbanistic de detaliu, pentru realizarea unor construcții și amplasarea căilor de acces astfel încât să fie prezervate drepturile și interesele mele legitime.

Deși litigiul se desfășoară de mai bine de patru ani, și deși Episcopia are cunoștință de faptul că singura cale de acces la calea publică pentru imobilul subsemnatului este peste terenul aflat în proprietatea lor, credem că inițierea unui astfel de plan urbanistic de detaliu, s-a făcut cu rea-credință, blocând practic orice posibil viitor acces la terenul subsemnatului.

Drumul de acces așa cum este conturat în forma actuală, propus pe limita vestică a proprietății, deși „respectă” parțial traseul propus pentru instituirea servituții legale de trecere, se proiectează prin realizarea unei rampe de acces care practic împiedică constituirea unei căi de acces pentru terenul proprietatea subsemnatului.

Credem că modalitatea de proiectare vădește un demers incorect din partea Episcopiei, pentru că deși urmărește același traseu de acces pentru clădirea ce se dorește a se edifica, deși există soluții tehnice care să nu altereze dreptul subsemnatului, totuși s-a recurs la această variantă vătămătoare.

Servituțiile legale de trecere de utilitate privată, asemeni servituțiilor legale de utilitate publică (servituții administrative) sunt limitări ale exercitării dreptului de

proprietate , iar proprietarul fondului, este obligat la orice acțiune sau abstențiune, în așa fel încât să permită exercitarea dreptului legal recunoscut.

În doctrină s-a arătat că limitările dreptului de proprietate pot fi instituite dacă există un drept legal de trecere. „În mod complementar, proprietarul are dreptul să-și îngrădească terenul, conform art. 585 C. civ., cu excepția cazului în care există o servitute legală de trecere (art. 616-619 C. civ.) sau s-a stabilit o servitute de trecere prin fapta omului.”²

Pe de altă parte, existența unui litigiu asupra servituții de trecere impune refuzul avizării unui plan urbanistic de detaliu, care anticipează emiterea unei autorizații de construire, până la soluționarea definitivă a litigiului, atât în interesul subsemnatului cât și în buna desfășurare a activității administrației.

Prin aplicarea argumentului analogiei (*a simili*) se impune o interdicție de construire până la soluționarea definitivă a litigiului. Situația similară regulamentară la care ne referim este prevăzută în art. 3 din *Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*: „alin. (3) În situația existenței unor litigii cu privire la limitele administrativ-teritoriale, zonele aflate în litigiu se evidenciază explicit în planșele componente ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și vor fi prevăzute cu interdicție de construire până la reglementarea situației juridice. În cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale vor fi cuprinse prevederi cu caracter indicativ cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și prioritățile de dezvoltare și pentru zonele aflate în litigiu.”

2. Pe de altă parte, conform Regulamentul local de urbanism (RLU) – aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018, Imobilul pentru care se solicită reglementarea prin PUD face parte din – Zone construite protejate, fiind situat în UTR ZCP-M4

² V. Stolca, , *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 252

Art. 48 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 ne arată că planul urbanistic de detaliu nu poate deroga de la planurile urbanistice cu rang superior (PUG, PUZ) - „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior(...)”

2.1. În conformitate cu art. 7 din RLU Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Reglementarea urbanistică pentru ZCP-M4, la capitolul privind condiționările primare, impune anumite limitări și restricții pentru zonele protejate, care trebuie studiate printr-un PUZ, înainte de a fi detaliate prin PUD: „Pentru reglementarea detaliată a ZCP M4 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M4. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (Integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.”

În condițiile art. 47 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 „Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general”, iar în actualul plan urbanistic general se prevede obligativitatea PUZ.

2.2. Deși prin reglementarea de la ZCP-M4 nu se admite publicitatea comercială în zonă, prin propunerea de PUD se propune amplasarea pe fațadă a unei firme luminoase, care distonează cu clădirile din zonă și cu întreg ambientul urban specific zonei.

2.3. Conform reglementării „Circulații și accese” - ZCP -M4 „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea

parcelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.”

Din planșele și regulamentul propus se evidențiază două accese, situate atât pe partea vestică cât și pe partea estică a clădirii, atât carosabil cât și pietonal.

3. Solicităm CTUATU respingerea cererii de aviz favorabil a documentației propuse în temeiul art. 37 alin. (4) din Legea nr. 350/2001³. Conform prevederii legale comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism avizează din punct de vedere tehnic documentațiile de urbanism. Potrivit anexei nr. 2 pct. 5 din Legea nr. 50/1991, avizarea este o procedură de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura administrației publice locale. Avizarea trebuie să se concretizează într-un aviz favorabil care trebuie să fie fundamentat atât pe lege cât și pe reglementările tehnico-urbanistice ale zonei. Așa cum am arătat, în cazul nostru nu sunt îndeplinite nici condițiile legale, nici nu se respectă cu rigoare normele tehnice prevăzute în RLU.

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, „planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Legea nu restrânge noțiunea de „învecinate” la parcelele limitrofe parcelei reglementate, întrucât urbanismul trebuie să funcționeze ca un liant în ambientul urban. Astfel că, deși parcela subsemnatului nu este limitrofă, ea se încadrează în noțiunea de parcelă învecinată, am calitatea de persoană interesată, cu atât mai mult cu cât subsemnatul sunt titularul unui drept legal, într-o procedură judiciară, un drept de trecere asupra parcelei studiate prin PUD.

Solicităm să ne comunicați soluția adoptată urmare prezentei contestații la domiciliul ales, la adresa: *S.C.A. Nemeti, Cluj-Napoca, Str. Republicii nr. 5 ap. 4* sau prin e-mail la adresa: dan.nemeti@nemeti.eu.

³ A se vedea : NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 17 martie 2016

Depunem anexat:

- Acțiunea depusă în Dos. nr. 4330/211/2018 al Judecătoriei Cluj-Napoca și precizarea de acțiune;
- Expertiza efectuată de expertul Mădăraș Marius Traian;
- Împuternicire avocațială;

Cu stimă,
PÂRVULESCU SORIN

prin S.C.P.A Nemeti,
avocat dr. Dan Nemeti

Nemeti Dan

Semnat digital de Nemeti
Dan
Data: 2022.08.15 22:50:29
+03'00'

797578/12.10.2022

Răspuns tuturor | ▼ Ștergere Nedorit | ▼ ...

Notificare Nr 611826



Valentin Ambrus

Ieri, 20:53

strategiurbane; registratura

>

Răspundeți tuturor | ▼

Inbox

DIANA

Stimate doamnelor, stimati domni,

Prin acest email depun OBIECTIUNI catre revizuirea planurilor de urbanism comunicate in Notificarea Nr. 611826 conex cu nr. 575980/433/2022.

Motive:

- Notificarea trebuia adresata catre proprietarii, a fost insa adresata catre o persoana terta.
- Din planurile anexate relese ca sa va construi o cladire in vecinatatea noastra (str. I. Hossu nr. 29) enorma si mult prea apropiata de Imobilul nostru.

Cu stima

V. Ambrus (proprietar invecinat)

Anexa Nr. 1
la Raportul informatic și
consultării publicului conține
un număr de 9 pagini
Suz



Nr. 1526 / 07.09.2022

Cipariu ✓

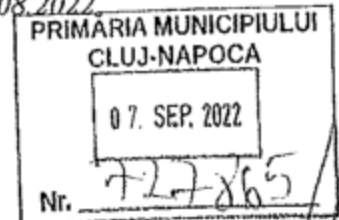
**EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA**

*Anexa nr. 2
la Raportul informațional
consultativ publicului*

Referitor la adresa nr. 694485/433/19.08.2022 (conex cu nr. 575980/15.06.2022/773) și la contestația depusă de Parvulescu Sorin înregistrată sub nr. 687066/16.08.2022.

Catre

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Directia Generala de Urbanism
Biroul Strategii Urbane



Subscrisa, **EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA**, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 26, jud. Cluj, cod fiscal 4288365, reprezentata legal prin episcop Claudiu Lucian Pop, prin prezenta formulam

RASPUNS

la obiectiunile/contestatia privind documentatia aferenta PUD-construire imobil activitati administrative si spatii de interes pentru public, amenajari exterioare, imprejmuire, organizare de santier, amplasare firma pe fatada - strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 - beneficiar EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA, contestatie depusa de Parvulescu Sorin, rugandu-va sa respingeti obiectiunile si sa admiteti cererea formulata de subscrisa.

A. Scurta prezentare a starii de fapt:

Subscrisa am calitatea de proprietar al terenului in suprafata de 872 mp, inscris in CF 345619 Cluj-Napoca, cu nr.cadastral 345619, si a terenului in suprafata de 7325 mp inscris in CF nr. 345620 Cluj-Napoca, cu nr.cadastral 345620.

Calitatea de proprietar asupra celor doua parcele de teren nu a fost contestata de nimeni, motiv pentru care, in conformitate cu dispozitiile art. 44 din Constitutia Romaniei si art. 555 din Codul civil, beneficiem de toate atributele dreptului de proprietate, inclusiv de a construi pe acest teren in conditiile prevazute de legislatia in vigoare si de reglementarile urbanistice adoptate de autoritatile publice locale.

Drept urmare, dupa obtinerea unui certificat de urbanism, am urmat procedura legala si am depus cererea si documentatia aferenta PUD - construire imobil activitati administrative si spatii de interes pentru public, amenajari exterioare, imprejmuire, organizare de santier, amplasare firma pe fatada - strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 - beneficiar EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA.



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

Nr. 1526 / 07.09.2022

Primaria Municipiului Cluj-Napoca, prin adresa nr. 694485/433/19.08.2022, ne-a comunicat obiecțiunile formulate prin adresa nr. 687066/16.08.2022 de către Parvulescu Sorin, prin S.C.P.A. Nemeti cu privire la lucrarea „PUD-construire imobil activitati administrative si spatii de interes pentru public, amenajari exterioare, imprejmuire, organizare de santier, amplasare firma pe fatada- strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31.”.

Prin obiecțiunile formulate Parvulescu Sorin a solicitat sa se respinga avizarea documentatiei aferenta „PUD-construire imobil activitati administrative si spatii de interes pentru public, amenajari exterioare, imprejmuire, organizare de santier, amplasare firma pe fatada- strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31.” „... datorita vatamarii drepturilor si intereselor subsemnatului in calitate de persoana interesata in stabilirea unui drept legal de trecere (servitute) prevazut de art. 617 C.civ”.

Obiecțiunile au fost motivate in paginile 2-8 din in scrisul depus, contestatorul sustinand ca este proprietarul terenului in suprafata de 758 mp in scris in CF nr. 289042 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10990/2/4, cu destinatie curti-constructii.

Contestatorul a sustinut si faptul ca a formulat o cerere de chemare in judecata in dosarul nr. 4330/211/2018 in contradictoriu cu EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA, prin care a solicitat instituirea unui drept de servitute legala de trecere in favoarea imobilului in scris in CF nr. 289042 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10990/2/4, peste imobilul in scris in CF nr. 312019 Cluj-Napoca, cu nr.cadastral 312019, fost nr. topo 10973.

B. Motive pentru respingerea obiecțiilor formulate de Parvulescu Sorin:

Sustinem ca sunt neintemeiate obiecțiunile formulate de Parvulescu Sorin. Avem in vedere urmatoarele motive si dispozitii legale:

1. Parvulescu Sorin a cumparat imobilul constand in teren in suprafata de 758 mp in scris in CF nr. 289042 Cluj-Napoca, cu nr. topo 10990/2/4, cu situatia pe care o are si in prezent, astfel ca, in cunostinta de cauza, a acceptat sa dobandeasca un imobil care nu avea drept de trecere la calea publica.

Dreptul de proprietate in favoarea lui Parvulescu Sorin nu a fost transmis de EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA, ci de catre Bejenaru Dragos Mihai, astfel ca subscrisa nu si-a asumat vreo obligatie fata de Parvulescu Sorin, cu toate consecintele care deriva din aceasta situatie.

2. Lipsa accesului la calea publica pentru imobilul proprietatea domnului Parvulescu Sorin este consecinta actului de partaj, restituirii in natura, precum si a vanzarii fondului dominant, astfel cum rezulta din istoricul operatiunilor din CF privind parcelele create, urmare dezmembrarii nr.topo 10990.



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

Nr. 1526 / 07.09.2022

Parcela cu nr.topo 10990/2/4, care este, în prezent, proprietatea domnului Parvulescu Sorin, a fost intabulată în favoarea Statului Roman în data de 05.07.2001, cu titlu "prin lege", în baza actului de partaj voluntar emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, astfel cum se menționează expres în CF nr. 289042 Cluj Napoca, la poziția B1 (nr. CF vechi 143458).

În anul 2001, Direcția de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj a întocmit o documentație de parcelare pentru strada Motilor nr. 30, cu privire la imobilul cu nr.topo 10990/2, prin care acest imobil a fost parcelat în patru parcele:

- parcela cu nr.topo 10990/2/1, în suprafața de 166,50 mp, având categorie de folosință alea de acces comună;
- parcela cu nr.topo 10990/2/2, în suprafața de 390,57 mp, pentru folosință locatarilor;
- parcela cu nr.topo 10990/2/3, în suprafața de 300 mp, pentru concesionare;
- parcela cu nr.topo 10990/2/4, în suprafața de 758 mp, parcela care, prin transmiteri succesive, a devenit proprietatea domnului Parvulescu Sorin.

Din schița și legenda aferentă documentației rezultă că există un gang de acces de 48,19 mp, marcat pe schița la intrarea din strada Motilor.

Din documentația întocmită în anul 2001 reiese că, la acea dată, accesul la terenul în suprafața de 758 mp se realiza din str. Motilor, prin gangul de acces, peste parcela cu nr.topo nou creată. 10990/2/3, precum și peste parcela cu nr.topo 10990/2/1.

La punctul 4 din memoriul tehnic aferent documentației de parcelare, cu privire la accesul pentru parcela cu nr. topo 10990/2/4 (parcela deținută în proprietate de Parvulescu Sorin), s-au menționat următoarele: "Parcela cu nr. topo 10990/2/4, în S=758,0 mp. Accesul către această parcelă se face prin curtea existentă în Cluj-Napoca, str. Pavlov, nr. 33, nr. topo 10974."

Parcela cu nr. topo 10974 nu este proprietatea subscrisei.

3. În condițiile în care caracterul de loc înfundat al parcelei în suprafața de 758 mp, proprietatea domnului Parvulescu Sorin, este determinat de documentația întocmită în anul 2001 de Primăria Municipiului Cluj-Napoca și prin actele de partaj realizate de această instituție, în privința servituții de trecere solicitată de către domnul Parvulescu Sorin se aplică, cu caracter obligatoriu, dispozițiile art. 618 alin. 1 din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, potrivit căreia „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.”

Menționăm că prevederile art. 618 alin. 1 din Codul civil au caracter imperativ și că, datorită acestei reglementări, Parvulescu Sorin nu este îndreptățit să obțină servitute de trecere la proprietatea sa decât de la Municipiul Cluj-Napoca, care este proprietarul parcelei cu nr.topo 10990/2/3, creată în urma actului de partaj din anul 2001.

Dispozițiile art. 618 alin. 1 C.civ. exclud posibilitatea ca domnul Parvulescu Sorin să obțină servitute de trecere peste parcelele de teren proprietatea EPISCOPIEI ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA.



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

Nr. 1526 / 07.09.2022

4. Formularea cererii de chemare in judecata inregistrata in dosarul nr. 4330/211/2018 al Judecatoriei Cluj-Napoca, prin care domnul Parvulescu Sorin a solicitat instituirea unei servituti de trecere peste terenul proprietatea subscrisei, nu echivaleaza cu existenta unui drept in patrimoniul domnului Parvulescu Sorin, astfel ca, prin aprobarea documentatiei depuse de subscrisa, acestuia nu îi pot fi afectate drepturile si interesele legitime.

Parvulescu Sorin nu detine un drept actual de servitute de trecere peste terenul proprietatea subscrisei, pretentiile acestuia nu sunt legitime in conditiile in care, potrivit art. 618 alin. 1 din Codul civil, domnul Parvulescu Sorin poate obtine servitute de trecere doar peste parcela proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe care se realiza trecerea anterior actului de partaj din anul 2001.

In acest context, aratam si faptul ca, in dosarul nr. 4442/117/2021 al Tribunalului Cluj, s-a pus in discutie valabilitatea dreptului de proprietate al domnului Parvulescu Sorin cu privire la terenul in suprafata de 758 mp, astfel ca, daca am avea in vedere rationamentul dansului cu privire la efectele unei cereri de chemare in judecata, am fi indreptatiti sa sustinem ca cererea inregistrata in dosarul nr. 4442/117/2021 al Tribunalului Cluj inlatura argumentele bazate pe existenta cererii de chemare in judecata din dosarul nr. 4330/211/2018 al Judecatoriei Cluj-Napoca.

5. Obiectiunile sunt formulate cu rea-credinta, putand fi incadrate in notiunea de abuz de drept, asa cum acesta este definit la art. 15 din Codul civil, deoarece:

5.1. Domnul Parvulescu Sorin nu detine un drept de servitute de trecere peste terenul proprietatea subscrisei si nici nu este indreptatit sa obtina servitute de trecere peste acest teren, situatie determinata de prevederile art. 618 alin. 1 din Codul civil si de actul de partaj voluntar din anul 2001 intocmit de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

5.2. Obiectiunile si cererile domnului Parvulescu Sorin sunt de natura sa aduca o atingere grava dreptului de proprietate al subscrisei, asa cum acesta este protejat prin dispozitiile art. 44 din Constitutia Romaniei si definit la art. 555 din Codul civil.

5.3. Obiectiunile sunt, in mod evident, lipsite de temei, fiind facute cu scop sicanator, in conditiile in care dispozitiile art. 618 alin. 1 din Codul civil, care sunt obligatorii si pentru domnul Parvulescu Sorin, stabilesc clar ca acesta nu poate solicita si obtine servitute de trecere decat peste terenul pe unde se realiza accesul anterior actului de partaj voluntar din anul 2001 si doar de la proprietarul actual al terenului pe unde se realiza accesul, proprietar care este altul decat subscrisa.

5.4. Pretentiile domnului Parvulescu Sorin sunt disproportionale, pentru ca daca s-ar admite obiectiunile acestuia, prejudiciul creat subscrisei este imens. Faptul ca nu am putea folosit terenul potrivit destinatiei prevazute in documentatie ar echivala cu imposibilitatea exercitarii unuia din atributele dreptului de proprietate, cu lipsirea de valoarea economica a terenului.



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

Nr. 1526 / 07.09.2022

6. Legea nr. 350/2001 nu cuprinde prevederi pe baza carora sa se admita obiectiunile fomulate de domnul Parvulescu Sorin, raportat la situatia existenta.

Pentru probarea celor sustinute, **anexam** prezentei:

- incheierea nr. 10357/05.VII.2001 privind parcelarea, transmisa de OCPI Cluj in dos. nr. 4330/211/2018 si documentatia aferenta.

Manifestam disponibilitate să vă punem la dispozitie orice alte documente sau informatii necesare.

EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA,
GRECO-CATOLICĂ, DE CLUJ-GHERLA

prin

† Claudiu Lucian Pop
Episcop de Cluj – Gherla



Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
24.10.2022
Nr. 822345/433

Nr. 1844 / 21.10.2022

Referitor la adresa nr. 800228/433/13.10.2022 și la contestația depusă de dl Ambruș Valentin înregistrată sub nr. 797518/12.10.2022

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Subscrisa, **EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICA DE CLUJ-GHERLA**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 26, jud. Cluj, cod fiscal 4288365, reprezentată legal prin episcop Claudiu Lucian Pop, prin prezenta formulăm

RĂSPUNS

la obiecțiunile/contestația privind documentația aferentă PUD-construire imobil activități administrative și spații de interes pentru public, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier, amplasare firmă pe fațada - strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 - beneficiar EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA, contestație depusă de dl Ambruș Valentin, rugând-vă să respingeți obiecțiunile și să admiteți cererea formulată de subscrisa.

A. Scurtă prezentare a stării de fapt:

Subscrisa am calitatea de proprietar al terenului în suprafață de 872 mp, înscris în CF 345619 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 345619, și a terenului în suprafața de 7325 mp înscris în CF nr. 345620 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 345620.

Calitatea de proprietar asupra celor două parcele de teren nu a fost contestată de nimeni, motiv pentru care, în conformitate cu dispozițiile art. 44 din Constituția României și art. 555 din Codul Civil, beneficiem de toate atributele dreptului de proprietate, inclusiv de a construi pe acest teren în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și de reglementările urbanistice adoptate de autoritățile publice locale.

Drept urmare, după obținerea unui certificat de urbanism, am urmat procedura legală și am depus cererea și documentația aferentă PUD - construire imobil activități administrative și spații de interes pentru public, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier, amplasare firma pe fațadă - strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 - beneficiar EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA.



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

Primăria Municipiului Cluj-Napoca, prin adresa nr. 694485/433/19.08.2022, ne-a comunicat obiecțiunile formulate prin adresa nr. 800228/433/13.10.2022 de către dl Ambruș Valentin, cu privire la lucrarea „PUD-construire imobil activități administrative și spații de interes pentru public, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier, amplasare firma pe fațadă- strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31”.

B. Motive pentru respingerea obiecțiunilor formulate de dl Ambruș Valentin:

Referitor la Notificarea adresată Primăriei Municipiului Cluj-Napoca de către dl Ambruș Valentin, înregistrată sub nr. 797518/12.10.2022, vă comunicăm faptul că pe parcela amplasată la adresa mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 31, aflată în proprietatea subscrisei EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA, prin documentația PUD avizată la momentul actual cu Avizul Arhitectului Șef nr. 220 din 28.09.2022, s-a studiat propunerea de construire a unui imobil cu spații pentru activități administrative și spații de interes pentru public care se conformează tuturor prevederilor impuse pentru UTR ZCP_M4 – Zona construită protejată, în care este amplasată parcela subscrisei, prin documentația de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent. Dintre aceste prevederi, vom menționa mai jos cele care sunt relevante din perspectiva obiecțiunilor formulate de dl Ambruș Valentin:

1. Imobilul ce face obiectul documentației PUD în discuție se va amplasa pe parcela în front discontinuu (deschis), cu retrageri față de limitele laterale de proprietate ce respectă distanța minimă impusă prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3 m.

Față de limita de proprietate estică a parcelei deținută de subscrisea EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA, limita pe care se învecinează cu terenul amplasat la adresa str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 29, imobilul se va amplasa la o distanță minimă de 3m, respectând-se simultan și retragerea egală cu jumătate din înălțimea la cornișa / aticul imobilului astfel (a se vedea planșa U.02 - „Reglementări urbanistice” din documentația „PUD-construire imobil activități administrative și spații de interes pentru public, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier, amplasare firma pe fațadă- strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31”):

- în dreptul cornișei propuse la nivelul etajului 1, unde înălțimea construcției este de 6.00m, retragerea va fi de 3.00 m fata de limita de proprietate estică;
- în dreptul aticului și a cornișei propuse la nivelul etajului 1, unde înălțimea construcției este de 7.40m, retragerea va fi de 3.70 m față de limita de proprietate estică;
- în dreptul aticului propus la nivelul etajului 2, unde înălțimea construcției este de 9.70m, retragerea va fi de 4.85 m fata de limita de proprietate estică;



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

- în dreptul cornișei propuse la nivelul etajului retras, unde înălțimea construcției este de 12.00m (corespunzătoare și înălțimii totale a acesteia), retragerea va fi de 6.00 m față de limita de proprietate estică;

2. Regimul de înălțime maxim admis prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG pentru construcțiile noi este de (1-2S)+P+2+M sau (1-2S)+P+2+1R, cu respectarea înălțimii maxime la cornișa propusă de 12m, respectiv a înălțimii totale (maxime) a construcției de 16m.

Imobilul propus are regimul de înălțime S+P+2+1R, iar volumul acestuia este conceput cu retrageri din planul fațadei la fiecare nivel, care să respecte retragerile față de limitele de proprietate laterale ale parcelei (inclusiv limita de proprietate estică, pe care se învecinează cu terenul amplasat la adresa str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 29) egale cu jumătate din înălțimea la cornișa/aticul propus de la fiecare nivel. Acest aspect a fost detaliat la pct. 1.

Înălțimea maximă la cornișa/aticul imobilului propus este de 9.70m, iar înălțimea totală a imobilului este de 12.00m.

Cu alte cuvinte, imobilul propus se conformează tuturor prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, și sub aspectul înălțimii construcției (regim de înălțime propus, înălțime maximă la cornișa propusă, înălțime totală a construcției).

În plus, deși regimul de înălțime al imobilului propus este mai mare decât cel al clădirilor învecinate, înălțimea totală a construcției nu depășește nivelul maxim al clădirilor învecinate (a se vedea planșa U.03 - „Desfășurată strada” din documentația PUD în discuție).

3. În privința dimensiunilor în plan ale clădirii, acestea sunt mai mici decât dimensiunile maxime permise de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG. Suprafața/aria construită (reprezentând amprenta la sol) a construcției propuse determină un Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) de 25% (a se consulta partea scrisă și planșa U.02 - „Reglementări urbanistice” din documentația PUD în discuție, în care se menționează: P.O.T. maxim propus=50%, respectiv P.O.T. realizat=25%). Procentul de Ocupare a Terenului realizat de 25% corespunde soluției propuse prin documentația PUD în discuție (soluție ce nu se va mai putea modifica în urma avizării documentației PUD și a aprobării acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local), și este considerabil mai mic decât Procentul de Ocupare a Terenului maxim admis prin Regulamentul Local de Urbanism de 50%. Suprafața construită a construcției propuse a fost calculată conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

4. În privința dimensiunilor în spațiu ale clădirii propuse, volumul acesteia corespunde unei suprafețe/arii construite desfășurate (reprezentând suprafața desfășurată a tuturor nivelurilor) ce determină un Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) de 1.0 (a se consulta partea scrisă și planșa U.02 - „Reglementări urbanistice” din documentația PUD în discuție, în care se menționează: C.U.T. maxim propus=1.4, respectiv C.U.T. realizat=1.0). Coeficient de Utilizare a Terenului realizat de 1.0 corespunde soluției propuse prin documentația PUD în discuție (soluție ce nu se va mai putea modifica în urma avizării documentației PUD și a aprobării acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local), și este considerabil mai mic decât Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim admis prin Regulamentul Local de Urbanism de



EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ,
DE CLUJ-GHERLA

1.4. Suprafața/aria construită desfășurată a construcției propuse a fost calculată conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

In concluzie, parametrii clădirii propuse prin documentația „PUD-construire imobil activități administrative și spații de interes pentru public, amenajări exterioare, împrejmuire, organizare de șantier, amplasare firmă pe fațadă- strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 31” se înscriu în limitele prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. Cluj-Napoca, neexistând niciun temei de contestare a soluției propuse.

Manifestăm disponibilitate să vă punem la dispoziție orice alte informații necesare.

EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA,
GRECO-CATOLICĂ, DE CLUJ-GHERLA,



† Claudiu
Episcop de Cluj-Gherla

Anexa nr. 2
la Raportul informațional și
consultării publicului
conține un număr de 9 pagini
Cluj