

1-2 p.

47/18.01.2023

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de
Avram Cornel Ștefan și alții
înregistrată sub nr. 897689/433/2022

EM

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 897689 din 29.11.2022 dl. Avram Cornel Ștefan solicită revocarea H.C.L. nr. 840/2.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În baza H.C.L. nr. 840/2.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela.

PUD pentru str. Nicolae Iorga nr. 2 aprobat prin HCL nr. 840/2022 reglementează, în baza art. 48 din Legea nr. 350/2001, amplasarea pe parcelă prin stabilirea retragerilor față de limitele laterale și asigurarea accesului auto și pietonal. Din documentația care a stat la baza emiterii HCL a cărei revocare se solicită se poate observa că petenții nu au calitatea de proprietari ai parcelelor învecinate cu parcela studiată, astfel încât aceștia nu fac dovada vătămării vreunui drept sau interes legitim personal.

Conform art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului, planul urbanistic de detaliu este definit ca act de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate, prin care se detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. În concret, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, PUD este instrumentul de proiectare urbană care reglementează:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului;
- accesuri auto și pietonale
- conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Ori față de prevederile legale redată, în privința petenților nu se dovedește existența unei vătămări în dreptul sau interesul lor legitim produse prin emiterea actului administrativ atacat în raport de reglementările aprobate prin PUD, din moment ce aceștia nu sunt vecinii direcți afectați.

Conform CU nr. 1921/22.06.2021, parcela identificată cu nr. cad. 343449 este încadrată în UTR ZCP_M3.

Potrivit reglementărilor din RLU aferent UTR ZCP_M3, secțiunea A. Condiționări primare – alineatul 4 – până la aprobarea PUZCP, autorizarea lucrărilor de construire sau desființare se va face pe baza prezentului Regulament cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Potrivit prevederilor de la pct. 4 din certificatul de urbanism, cu privire la regimul de actualizare, prin trimitere la condiționările primare, se arată că pentru a se evidenția modalitatea de conformare la prevederile RLU privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, se va elabora un studiu PUD. Având în vedere aceste reglementări din cadrul RLU, omise din analiza petenților în raport de disp. art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 potrivit căruia certificatul de urbanism se emite în baza documentațiilor de urbanism în vigoare, rezultă că în mod corect și legal a fost emis PUD, nefiind obligatoriu, așa cum susțin petenții ca modalitatea de construire a parcelei de pe str. N. Iorga să fie analizată prin PUZ.

Raportat la procedura de consultare a publicului relevante sunt dispozițiile art. 42 din Ordinul nr. 2701/2010 conform căruia: *"În situația solicitării elaborării unui PUD, autoritățile administrației publice locale informează și consultă populația în conformitate cu regulamentul local aprobat prevăzut de prezenta metodologie, cel puțin prin următoarele modalități: a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile; b) în situația în care inițiatorul PUD este o persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor, autoritățile administrației publice locale competente cu aprobarea planului notifică inițiatorul PUD cu privire la eventualele obiecții primite și solicită modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al*

acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului în termen de maximum 10 zile; c) în termen de 10 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD, autoritățile administrației publice locale informează în scris proprietarii care au trimis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

De asemenea prin HCL nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului de s-a stabilit referitor la PUD: "1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare: în situația solicitării elaborării PUD, primăria, prin structura de specialitate, informează și consultă populația cel puțin prin următoarele modalități:

a) se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile,

b) notificarea inițiatorului PUD-ului în cazul în care este persoană fizică sau juridică interesată, în termen de 5 zile de la primirea tuturor observațiilor cu privire la eventualele obiecții primite și solicitarea modificării propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului comunicat de maximum 7 zile,

c) informarea în scris a proprietarilor, de către primărie, în termen de 7 zile de la răspunsul argumentat al inițiatorului PUD-ului cu privire la observațiile și răspunsul la acestea."

Nu în ultimul rând, art. 61 din Legea nr. 350/2001 prevede că: "Informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor."

În acest sens au fost notificați vecinii/propietarii direct afectați – Str. Nicolae Iorga nr. 4, Calea Turzii nr. 61 - (notificarea nr. 692872/433/13.12.2021 și nr. 692880/433/13.12.2021), în acord art. 42 din Ordinul nr. 2701/2010 care și-au dat inclusiv acordul notarial, nefiind formulate obiecțiuni de către aceștia. Mai mult, anunțul cu privire la inițierea documentației de urbanism a fost făcut public și pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, dar și publicat în ziar încă din data de 26.11.2021, motiv pentru care susținerile petenților din memoriu raportat la încălcarea procedurii de consultare a publicului nu sunt întemeiate.

În ceea ce privește funcțiunea imobilului aceasta este de clinică medicală cu specific oftalmologic, conform Anexei nr. 1 din RLU: "Funcțiuni de sănătate și asistență socială: spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc) Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială" și nu policlinică astfel cum indică petenții în cuprinsul memoriului, funcțiune de sănătate fiind admisă în UTR ZCP_M3.

Legislația în domeniu (HG nr. 525/1996, Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, RLU,) nu definește din punct de vedere juridic clinica de specialitate, respectiv policlinica.

Referitor la celălalte aspecte atacate de petenți referitoare la analiza și aplicarea reglementărilor de urbanism (regimul de înălțime, volumetria cădirilor de pe str. Nicolae Iorga, numărul de parcuri, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, etc.) arătăm faptul că acestea respectă reglementările urbanistice în vigoare.

Regimul de înălțime al clădirii propuse, S+P+5E, a fost stabilit în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Plan Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr.493 / 22.12.2014, UTR ZCP_M3 - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

În conformitate cu prevederile UTR ZCP_M3 sunt permise în această unitate teritorială de referință clădiri cu regim de înălțime S+P+5E.

Conform PUG UTR ZCP_M3 secțiunea 3, punctul 10. înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.

- pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E.

- întrucât amplasamentul în discuție este unul de colț, la intersecția dintre strada Calea Turzii și Nicolae Iorga, cu front la strada Calea Turzii, s-a solicitat regimul de înălțime S+P+5E pe colț, respectiv 2 volume de racordare S+P+4E și S+P+2E spre strada Nicolae Iorga.

- UTR ZCP_M3 aferent PUG permite Hmax cornișă 22m, Hmax clădire 22m. clădirea propusă are Hmax = 19.90m, cu 2.10m sub ceea ce permite PUG

În ce privește clădirea propusă, în raport cu strada Nicolae Iorga se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel încât clădirea își racordează volumul S+P+2E la clădirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importantă este clădirea de pe str. Nicolae Iorga nr. 6 clădire propusă spre clasare în lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înălțime S+P+4E, S+P+5E pentru a răspunde la Calea Turzii, stradă principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.

În ceea ce privește integrarea în context - analiza fondului construit de pe latura aferentă str. Nicolae Iorga pe care este amplasată parcela :

- regimul de înălțime al clădirilor de pe str. Nicolae Iorga variază de la P la D+P+I+M; măsurătorile topografice efectuate în zona au scos la iveală faptul că 5 dintre cele 7 clădiri ce compun frontul sudic al străzii Nicolae Iorga au cota la cornisa cuprinsă între 9 – 11 m, echivalent unui regim de înălțime P+2E. celelalte 2 clădiri au regim P (Nicolae Iorga nr.4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga nr. 14). Așadar, raportarea la clădirea cu regim de înălțime P din imediata vecinătate a amplasamentului studiat devine limitativă și nejustificată în condițiile în care pe strada predomină clădirile mai înalte în detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. mai mult, toate clădirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite $h_{max} = 12$ m, regim de înălțime echivalent (S)+P+I+R(3 niveluri supraterane).

În ceea ce privește integrarea în context - analiza dialogului clădirii propuse cu clădirile existente de pe fronturile opuse atât pe str. Nicolae Iorga și str. Calea Turzii

- clădirea propusă este alcătuită din 3 volume cu regim de înălțime diferit, cu scopul de a răspunde diferit vecinătăților. spre strada Nicolae Iorga, clădirea răspunde cu un volum S+P+2E, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii clădirea răspunde cu un volum S+P+4E H max atic = +16.90m, respectiv pe colț cu un volum S+P+5E H max atic = + 19.90m.

Raportat la funcțiunea propusă, RLU aferent ZCP_M3 permite realizarea unei structuri funcționale mixte incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

În ceea ce privește funcțiunea imobilului este de imobil mixt ce cuprinde locuință și clinică medicală cu specific oftalmologic, conform Anexei nr. 1 din RLU: " Funcțiuni de sănătate și asistență socială: spital general (județean, municipal), **clinică de specialitate**, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc) Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială" și nu policlinică astfel cum indicați în cuprinsul plângerii.

Așa cum am arătat mai sus legislația în domeniu (HG nr. 525/1996, Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, RLU,) nu definește din punct de vedere juridic clinica de specialitate, respectiv policlinica.

Necesarul de parcuri s-a făcut conform anexei 2 la RLU,

- pentru spațiul pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor este necesar 1 loc de parcare auto pentru cei 34.88 mp suprafață utilă alocată - ,, 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).

- la parterul clădirii unde este prevăzută și partea de comerț, sunt necesare 4 locurile de parcare conform anexei 2, și asigurate sunt 5, așadar cel de-al cincilea loc este atribuit comerțului specializat; mai mult, pentru toată clădirea sunt necesare 22 de locuri de parcare, iar proiectul asigură cu 2 locuri de parcare în plus, respectiv 24 de locuri de parcare.

Parcarea destinată pacienților este rezolvată la sol cu acces exclusiv de pe strada Calea Turzii. Accesul de pe strada Nicolae Iorga permite intrarea în parcarea subterană destinată personalului medical.

Considerăm că investiția nu are un impact major asupra cartierelor menționate.

Parcela studiată este o parcelă de colț la intersecția străzilor Calea Turzii și Nicolae Iorga cu front la cele două străzi. În această situație noua clădire este imperios necesar ca noua clădire să se alinieze la clădirile vecine de pe ambele străzi prin retrageri față acestea. Din punct de vedere cadastral imobilul se află situat pe strada Nicolae Iorga nr. 2, și nu pe strada Calea Turzii așa cum susțineți.

Pentru ambele parcele direct învecinate (strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga) limita de proprietate reprezintă limita de vecinătate laterală, sens în care parcela petenților se află în lateralul ambelor parcele vecine, acesta fiind și motivul pentru care parcela nu are limita posterioară, ci două limite laterale.

Așadar, chiar dacă ar fi să considerăm că parcela studiată are limită posterioară, desi din punct de vedere urbanistic o parcela de colț nu are limita posterioară, aceasta cu siguranță nu poate fi apreciată ca fiind limita estică (opusă aliniamentului de pe Calea Turzii), ci ar putea fi cel mult limita sudică (opusă aliniamentului de pe Nicolae Iorga) ori retragerea față de limita sudică este de 15.00 m > 6.00 m.

Amplasamentul figurează cadastral pe strada Nicoale Iorga nr. 2, iar în raport cu acest fapt, parcela studiată este construibilă și respectă toate condițiile din RLU pentru UTR ZCP_M3 , sect. 3, pct 4:

- parcela are front la stradă.
- lungimea frontului la stradă este de 24.08 m > 21.00 m.
- adâncimea (51.06 m) este mai mare decât frontul la stradă (24.08 m).
- suprafața este 945.00 mp > 800 mp.

- parcela are formă regulată.

Conform prevederilor art. 32 alin.5 pct b Legii nr. 350 / 2001 actualizată prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. PUD-ul este un instrument de proiectare urbană cu caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Totodată conform art.8 -circulații și accese, din RLU „pe o parcelă se pot prevedea (...) și un singur acces carosabil .Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 6 m ” reprezintă o recomandare și nu o obligativitate, pentru soluția avizată fiind emis și Avizul Siguranța Circulației.

Raportat la cele menționate mai sus considerăm că soluția aprobată întrunește prevederile legale în vigoare.

Concluzie: propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin HCL nr. 840/2.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E str. Nicolae Iorga nr. 2, beneficiari Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha



Ex. CL. Bantua

STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați
Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor nr. 7, 400610,
tel.- fax (004) 0264-596579, office@stegairoiu.ro
Călin V. Stegăroi - avocat partener, 0723 193 991

Uniunea Națională a Barourilor din România - Baroul Cluj

~~43+30~~ 1305
mih
05.12.22
CL.



Către

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, județul Cluj

Subsemnații:

1. Avram Cornel-Ștefan, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj,
2. Gruia Marin, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj,
3. Hădărean Ananie, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj,
4. Magdaș Andrei-Ionuț, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj,
5. Papiu Sonia, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Nicolae Iorga
jud. Cluj,
6. Papiu Felician-Augustin, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj,
7. Papiu Felician, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj,
8. Papiu Simona, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj, și cu domiciliul faptic în str
județul Cluj,
9. Poruțiu Flavius, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, :
jud. Cluj,
10. Prelipceanu Dana, CNP , cu domiciliul în Cluj-Napoca,
jud. Cluj,
11. Sestraș Rareș-Cornel, CNP , cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj,
12. Sestraș Ramona-Andreea, CNP , cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj,
13. Valenciuc Dana-Claudia, CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
jud. Cluj,

toți cu sediul procesual ales la sediul Stegăroi și asociații SCA din Cluj Napoca, str. Petofi Sandor, nr. 7, județul Cluj, prin Stegăroi și asociații SCA, avocat partener Călin V. Stegăroi, formulăm prezenta

plângere prealabilă

în temeiul art. 7 din Legea 554/2004 a contenciosului administrativ,

împotriva HCL nr. 840/02.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea *Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr. 2*, beneficiari Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela,

pe care vă solicităm să o revocați ca fiind nelegal emisă, având în vedere următoarele motive:

Rezumat

Prin PUD aprobat prin HCL 840/01.11.2022 se aprobă proiectul de desființare a casei de locuit P + 1 edificată în stil Art Deco situată pe strada Nicolae Iorga, nr. 2, Cluj-Napoca, și aprobarea construirii în locul acesteia a unei policlinici, imobil cu 7 niveluri: „*Desființare construcție corp C1, construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+5E, împrejmuire proprietate, amenajări exterioare, organizare de șantier*”, PUD avându-i ca beneficiari pe Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela.

Planul Urbanistic de Detaliu adoptat prin HCL 840/02.11.2022 încalcă grav reglementările urbanistice aplicabile zonei în care este situat imobilul ce se propune a fi desființat, astfel cum sunt prevăzute în RLU aferent PUG Cluj-Napoca, respectiv normele specifice de reglementare ale zonei construite protejate (ZPC), PUD fiind elaborat totodată cu ignorarea zonei rezidențiale conținând monumente istorice și imobile cu valoare artistică ambientală-zonă construită protejată în care este încadrată toată strada Nicolae Iorga. PUD astfel aprobat aduce o vătămare gravă drepturilor și intereselor subsemnaților proprietari învecinați care locuim pe str. Nicolae Iorga, precum și tuturor locuitorilor din zonă și oraș, zona construită protejată (ZPC) fiind constituită în interesul locuitorilor orașului, normele încălcate fiind de interes general.

Actul administrativ atacat ne vatămă grav dreptul de proprietate, dreptul la viața de familie și dreptul la un mediu sănătos.

PUD aprobat produce consecințe negative grave asupra calității vieții, afectând negativ atât traficul pe strada Nicolae Iorga și din cartierele cu care strada N. Iorga face directă legătură (autovehiculele care traversează strada N. Iorga străbat cartierele Andrei Mureșanu, Bună Ziua, Borhanci, circulă spre și dinspre centru), cât și mediul în care locuim, prin creșterea gradului de poluare și a zgomotului, precum și imaginea urbanistică și valoarea arhitecturală de ansamblu a străzii Nicolae Iorga și a zonei în care este strada încadrată.

I. Încălcarea normelor de reglementare imperative și obligatorii ale ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Încălcarea art. 47 alin. (3) lit. b) și alin. (3[^]1) din Legea nr. 350/2001

Încălcarea Metodologiei aprobate prin Ordinul 562/2003

Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 1 din RLU Cluj-Napoca

1. Imobilul studiat prin PUD, teren cu construcție P+1, parcelă de 945 mp (CF 342449 Cluj-Napoca) este situat pe str. Nicolae Iorga nr. 2, fiind amplasat în ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ UTR ZCP M3.

Imobilul este în zona de protecție a monumentelor istorice, pe strada Nicolae Iorga existând doar clădiri cu parter sau parter plus un etaj. O singură clădire are parter plus 2 etaje (dar aceasta a fost autorizată pe vechiul PUG -clădirea Tora).

Potrivit PUG, RLU aferent ZCP-M3 și Planșei 3.2 *Reglementări urbanistice*, imobilul este în unitatea teritorială de referință ZCP_M3, a cărei descriere este:

ZCP_M3 - Zonă de construire protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

„zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală”. (extras din RLU, ZCP_M3)

2. Conform art. 47 din Legea nr. 350/2001: (3) *Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: (...) b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;*

(3[^]1) *Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate”.*

Conform Legii 350/2001 (Anexa 2, definirea termenilor):

• „Zonă protejată - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiuri, mobilier urban, amenajări și plantații și este

stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate”.

Articolul 47 din L. 350/2001 stabilește în termeni imperativi obligativitatea elaborării documentației urbanistice Plan Urbanistic Zonal în cazul zonelor construite protejate (PUZ pentru zonele Construite Protejate fiind denumit PUZCP conform art. 2 din Metodologia aprobată prin Ordinul 562/2003).

De la regula imperativă menționată, norma legală nu stabilește excepții.

Dimpotrivă, art. 47 al 3¹ din L. 350/2001 menționează expres că elaborarea PUZ în cazul zonelor construite protejate nu poate fi înlocuită nici prin reglementarea prin PUG a condițiilor de autorizare a investițiilor din aceste zone.

Reglementarea imperativă citată este reluată în RLU, capitolul ZCP_M3, secțiunea 1. A. Condiționări primare:

„Pentru reglementarea detaliată a ZCP M3 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 M3. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul 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.”

„Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.”

Contrar normelor legale imperative și a condiționărilor primare aplicabile parcelei din str Nicolae Iorga nr. 2 menționate, prin HCL 840/2022, Consiliul Local a aprobat nelegal o documentație de tip PUD (în locul uneia de tip PUZCP), cu ignorarea aspectului esențial al faptului că parcela studiată face parte din UTR ZCP_M3, zonă construită protejată, care poate fi reglementată doar prin PUZCP.

Atât în Memoriul general al PUD elaborat de inițiator, cât și în Referatul de aprobare nr. 830556/27.10.2022 și în Raportul de specialitate nr. 830583/433/27.10.2022 emise de autoritatea locală, cu eludarea normelor legale, s-au trecut cu vederea cerințele specifice ale zonei construite protejate și documentației urbanistice aferente acesteia, la care actele menționate nu fac referire. Dimpotrivă, atât inițiatorul PUD cât și autoritatea locală menționează în memoriul general PUD, în referatul de aprobare și raportul de specialitate că parcela este încadrată în UTR ZCP_M3 - „Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic”, cu omisiunea menționării Zonei Construite Protejate (ZCP) (explicarea acronimului ZCP).

3. Casa P+1 propusă spre demolare

Pe parcela studiată prin PUD există edificată o casă de locuit, construcție în stil Art Deco, cu regim de înălțime parter+1 etaj, care dă tonul străzii Nicolae Iorga, fiind casa cu care începe strada N. Iorga (similar arhitectural cu strada Doina Cornea).

Potrivit RLU, cap. UTR ZCP_M3, secțiunea 1. A. **Condiționări primare:**

„Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. «Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință» și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 – clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific*
- 1A – clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice*
- 2 – clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice*
- 3 – clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială*
Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

Cu încălcarea acestei prevederi, PUD nu studiază și nu menționează categoria din care face parte casa P+1 propusă spre demolare, nici nu studiază rolul acesteia, estetic, arhitectural, peisagistic în raport cu vecinătățile pe care le are: casa monument istoric din str. Nicolae Iorga nr. 6, casa cu valoare ambientală din str. Nicolae Iorga nr. 4, nici rolul în ansamblul arhitectural al străzii din care face parte, întrucât imobilul este situat pe str. N. Iorga pe care există case de locuit similare cu cea propusă spre demolare integrate între cele cu valoare istorică și artistică ambientală. Memoriul general PUD nu menționează stilul arhitectural al casei (Art Deco), nici anul construirii.

În schimb, referitor la construcția propusă spre demolare, Memoriul general al PUD cuprinde mențiuni echivoce, care nu reflectă realitatea din teren a construcției: este menționat faptul că este „în stare necorespunzătoare din punct de vedere funcțional, structural și estetic”, „prezintă semne de degradare”, fără ca PUD să detalieze și dovedească aspectele arătate, propunându-se simplist demolarea.

Mențiunile din Memoriul general PUD nu concordă cu realitatea. Imobilul din str. Nicolae Iorga nr. 2 este în stare bună, fiind o casă renovabilă (așa cum se poate observa prin simpla accesare a google maps Street View, imagine aprilie 2022 sau la fața locului). Propunerea de demolare a unui imobil din zona construită protejată prin PUD este nelegală, fiind necesar PUZCP, conform norme imperative, dar și nejustificată raportat la starea de fapt reală a construcției.

4. De altfel, deși situat în ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, PUD nu cuprinde nicio

referire la caracteristicile arhitecturale ale zonei construite protejate strada Nicolae Iorga – stradă rezidențială - pe care se află amplasat imobilul studiat casa de locuit P+1 propusă spre demolare și care se propune a fi înlocuită cu o policlinică pe 7 niveluri.

PUD trece nelegal cu vederea existența monumentelor istorice în imediata vecinătate a imobilului studiat prin PUD:

Potrivit Anexei 5 la RLU aferent PUG Cluj, pe strada Nicolae Iorga la nr. 6 (la doar două numere de la imobilul studiat prin PUD str Nicolae Iorga 2, a doua casă) se află o casă de locuit monument istoric, cu valoare de patrimoniu, grad 1, din secolul XX, clasat, iar pe cealaltă parte a străzii (colț cu str Dimitrie Bolintineanu, la nr. 16), o altă casă de locuit monument istoric grad 1, monument clasat:

Nr. crt. RLU	Nr. crt. LMI	Cod LMI 2004	Denumire	adresă	Datare	Valoare
739	1356	CJ-IV-m-B-07840	Casa în care au locuit soții Bârsan	Str.Iorga Nicolae 6	sec. XX	1
728	1345	CJ-IV-m-B-07829	Casa în care a locuit Alexandru Lapedatu	Str. Bolintineanu Dimitrie 16		1

De asemenea, potrivit Planșei 3.2 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, pe strada Nicolae Iorga există alte douăzeci de construcții încadrate în categoria 2 – clădiri cu valoare artistică ambientală – categorie pentru care e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, una dintre aceste clădiri fiind cea direct învecinată pe latura estică cu parcela studiată prin PUD.

5. Reglementarea zonelor construite protejate prin PUZCP, iar nu prin PUD rezultă din gradul de complexitate diferit și obiectul de studiu distinct al documentațiilor.

Prin PUZCP, conform art. 5, 6, 8, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 23, 24 și 28 din Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ) aprobată prin Ordinul 562/2003, se studiază întreaga zonă construită protejată, în ansamblul ei, obiectivul fiind conservarea și protejarea peisajului urbanistic, astfel cum este definit de lege, cu stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare a întregii zone, iar nu a unei parcele singulare, astfel cum studiază PUD, obiectul acestuia din urmă fiind limitat la teritoriul parcelei studiate.

Conform pct. 4 Conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP) din Metodologia aprobată prin Ordinul 562/2003, PUZCP este documentație de complexitate superioară PUD, care cuprinde: „studii de fundamentare conținând propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele

zonei protejate (privind organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință). Ele constituie, totodată, **baza de stabilire a funcțiilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire** (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.), **probleme de trafic și aspecte conexe** (pavaj, semnalizare, etc.), date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc., probleme de marketing urban, probleme de management urban”, precum și „Propuneri de dezvoltare zonală: 5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare; 5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației), 5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora, 5.5. Bilanț teritorial, 5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social), 5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadru legal, cadru instituțional, mijloace financiare, resurse umane”), toate aceste elemente de studiu nefăcând obiectul studiului în documentația PUD.

6. Obligativitatea elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) este reglementată și în alte acte normative, care atestă importanța, rolul și obiectivele PUZCP, ce nu pot fi asigurate sau înlocuite printr-o documentație de forță juridică inferioară de tip PUD:

Potrivit art 5 al 3 din Legea 5/2000, „(3) În vederea instituirii zonelor protejate autoritățile administrației publice locale vor întocmi documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, elaborate și aprobate potrivit legii, care vor cuprinde măsurile necesare de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural național din zonă”.

Reglementarea tehnică privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)" din 20.10.2003, aprobată prin Ordinul 562/2003, stabilește detaliat rolul PUZCP:

„(...) efectul necontrolat al vieții sociale și economice amenință în continuare bunurile menționate, fapt ce obligă la acordarea unei atenții programate și fundamentate acțiunilor de conservare integrată a acestora. Într-un astfel de context, apare ca indispensabilă identificarea și delimitarea zonelor construite protejate. Ele reprezintă obiective de interes public, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural și au un rol important în păstrarea memoriei culturale. (...) intervențiile în zonele construite protejate trebuie să urmeze un curs logic, vizând înțelegerea primatului interesului cultural național asupra celui conjunctural local. Aceasta presupune corelarea politicilor și strategiilor naționale, zonale și locale referitoare la protecția și punerea în valoare a

patrimoniului construit și natural și la dezvoltarea durabilă, cu politica generală de dezvoltare spațială, respectiv cu acțiunea autorităților publice, a operatorilor economici și a actorilor sociali.” (Preambulul Metodologiei)

Potrivit art. 5, 6 din Metodologia aprobată prin Ordinul 562/2003:

„Art. 5. - Obiectivele principale ale planurilor urbanistice pentru zone construite protejate sunt: - evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională; - asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia; - protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.”

*„Art. 6. - Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: * stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor; * reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective; * stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective”.*

Textul legal stabilește că doar prin PUZCP se va reglementa modul de utilizare a terenului din perimetrul zonei contruite protejate și condițiile de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe aceste arii.

În același sens, pct 1.3 din Metodologia aprobată prin Ordinul 562/2003:

„pct. 1.3 Relaționarea planului urbanistic pentru zone construite protejate cu alte documentații urbanistice: art. 8. - În raport cu logica succesiunii diferitelor documentații urbanistice, se iau în considerare următoarele:

=> în planurile urbanistice generale ale localităților se procedează la delimitarea primară a zonelor construite protejate (evidențiate ca unități teritoriale de referință), obligația elaborării PUZCP fiind înscrisă în regulamentul local de urbanism aferent PUG;

=> planurile urbanistice pentru zone construite protejate (PUZCP) au la bază planurile de delimitare definitivă a zonelor și de inventariere a monumentelor istorice;

=> zonele protejate pot conține sau nu elemente protejate; în momentul instituirii zonelor protejate care conțin monumente istorice, zonele de protecție ale fiecărui monument se înglobează în acestea;

=> prevederile unui PUZCP aprobat se preiau în planurile urbanistice generale care se reactualizează ulterior și se detaliază în planuri urbanistice de detaliu (PUD)”

PUD poate să detalieze PUZCP, dar nu și să îl înlocuiască.

Potrivit art 48 la 1 și 3 Legea 350/2001, „(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior”, „(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal”.

7. Documentația urbanistică pentru zone construite protejate (PUZCP) impune respectarea unor cerințe specifice, care nu sunt asigurate printr-o documentație tip PUD astfel cum a fost aprobată prin HCL 840/02.11.2022:

În acest sens, art. 11, 14, 17 și 19 din Metodologia aprobată prin Ordinul 562/2003 prevăd:

„art. 11 - Întocmirea documentațiilor urbanistice pentru zone construite protejate impune: • redactarea pe un suport topografic și cadastral actualizat; • o documentare complexă pe teren și în baze de date pentru întocmirea studiilor de fundamentare (istorice, arheologice, urbanistice, antropologice, arhitecturale, economice, tehnice, etc.) (..)”

„Art. 14. - În conformitate cu Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 și semnată și de România, se va lua în considerare definiția peisajului după cum urmează:

“Peisajul desemnează o parte de teritoriu perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani” [cap. I art. 1 lit. a)]. Totodată, se va lua în considerare că “protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenția umană” [cap. I art. 1 lit. d)].”

„Art. 17. - Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calitate (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.”

„Art. 19. - Zonele construite protejate instituite pentru protejarea patrimoniului construit se compun din totalitatea bunurilor imobile care necesită protecție, în funcție de natura obiectului protecției pot fi: • centre istorice; • zone istorice.

Zonele protejate instituite pentru protejarea patrimoniului urban sau rural nu conțin în mod obligatoriu imobile clasate ca monumente istorice.

Aceste tipuri de zone protejate se stabilesc prin hotărâri ale Consiliilor județene sau locale, având la bază documentații de amenajarea teritoriului (PATJ) sau de urbanism (PUG + RLU) și se instituie prin Hotărâri ale Consiliilor locale, pe baza documentațiilor de urbanism (PUZCP + RLU).”

Dezvoltarea zonelor construite protejate prin documentațiile de urbanism se poate realiza doar prin PUZCP. În acest sens, și pct. 1.3 - art. 23 din Metodologie:

„(...) *planul urbanistic pentru zona construită protejată, acesta trebuie să reprezinte, în egală măsură, un instrument de control și unul de dezvoltare. Ca instrument de control, PUZCP se va concretiza în planuri și regulamente, iar ca instrument de dezvoltare, PUZCP, conceput și ca plan strategic, va asigura derularea politicilor specifice până la transpunerea lor în programe și proiecte ...*”.

Pct. 3.6., art. 28 din Metodologie - „Aplicarea și actualizarea PUZCP” menționează:
„art. 28. - *Prin actul de aprobare a planului urbanistic pentru zona construită protejată și a regulamentului aferent se conferă documentației putere de aplicare, constituindu-se ca temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării construcțiilor*”,

textul legal reiterând conținutul art. 47 din Legea 350/2001 privind obligativitatea elaborării PUZCP pentru dezvoltarea urbanistică și autorizarea construcțiilor în zona construită protejată.

8. Consultarea și informarea locuitorilor din zona construită protejată este asigurată doar prin PUZCP

Aprobarea PUZCP, obligatorie, este instrumentul care asigură totodată și reala informare și consultare a locuitorilor din zona protejată, direct afectați (informare și consultare ce s-a evitat în speță prin adoptarea unui PUD, pentru care nu se prevede necesitatea consultării întregii populații care locuiește în zona construită protejată, studiul rezumându-se la informarea proprietarilor parcelelor vecine laturilor).

Conform pct. 3.2. Etapele de elaborare a PUZCP, din Metodologie, „art. 24. - De la inițiere până la aprobare, elaborarea planului urbanistic pentru zone construite protejate implică parcurgerea de etape (...) Consultările pe parcurs - reprezintă o condiție obligatorie în procedura de elaborare pentru PUZCP, prin care specialiștii interesați și colectivitatea locală își exprimă punctul de vedere asupra propunerilor enunțate. (...)”

Cu încălcarea tuturor acestor norme legale (art. 47 alin. (3) lit. b) și alin. (3¹) din Legea nr. 350/2001, Metodologia aprobată prin Ordinul 562/2003, secțiunea 1 din capitolul UTR ZCP_M3 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca), HCL nr. 840/02.11.2022 aprobă PUD - Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, în str. Nicolae Iorga nr. 2, deși imobilului este situat în zona construită protejată.

II. Încălcarea normelor privind înălțimea construcțiilor

II. 1. Încălcarea art. 31 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Depășirea cu 4 niveluri a regimului maxim de înălțime

9. PUD aprobat încalcă art. 31 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care prevede că *nu se pot autoriza clădiri mai înalte cu mai mult*

de 2 etaje față de clădirile învecinate. Clădirile cu care se învecinează proiectul au doar parter, iar prin PUD se propune o clădire S+P+5E, respectiv se aprobă construirea unui imobil care depășește cu 4 niveluri clădirile imediat învecinate. (alături imobilului propus, de aceeași parte a străzii Calea Turzii se află o clădire cu regim de înălțime P, iar alături imobilului propus de aceeași parte a străzii Nicolae Iorga (la nr. 4), se află de asemenea o clădire cu regim de înălțime P).

Conform art. 31 din HG nr. 525/1996 *Înălțimea construcțiilor*

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Art. 31 este încălcat și din prisma faptului că potrivit art. 31 al 3 HG 525/1996 se poate deroga de la regula instituită de textul legal numai prin PUZ, or, în speță, s-a derogat prin PUD. Prin aceasta se remarcă și faptul că inițiatorul a evitat adoptarea unui PUZ pentru a evita procedura de informare și consultare aferentă acestuia, astfel ca locuitorii să nu aibă la timp informația pentru a putea obiecta și pentru a nu fi necesar acordul locuitorilor zonei.

II.2. Încălcarea prevederilor art. 31 și 32 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Încălcarea normelor privind volumetria și înălțimea (care se raportează la str. N. Iorga pe care este amplasat imobilul), precum și aspectul general al zonei

10. Volumetria și înălțimea cu care trebuia comparat proiectul este cea a străzii Nicolae Iorga – zonă de locuit, zonă de protecție a monumentelor istorice, iar nu a Căii Turzii, deoarece imobilul studiat este prima clădire de pe strada N. Iorga și înlocuiește o clădire cu regim specific străzii N. Iorga (parter plus etaj, cu funcțiunea de locuit).

În acest sens, conform art. 31 din HG nr. 525/1996, raportarea înălțimii se face la clădirile imediat învecinate, amplasate alături, de aceeași parte a străzii. Așa cum am arătat la pct. anterior, clădirile imediat învecinate pe aceeași parte a străzilor N. Iorga și Calea Turzii sunt compuse **exclusiv din parter**, iar exceptând o clădire de pe stradă care este P plus 2, toate sunt cu parter sau P+ 1 etaj.

Acest unic imobil P plus 2, clădirea TORA, extrem de modest și restrâns ca suprafață față de volumetria proiectului propus în PUD, este o societate de software care creează programe informatice, la care se deplasează zilnic câțiva informaticieni, neexistând clienți, pacienți ori alt trafic de acest fel. Activitatea sa este compatibilă cu liniștea și traficul pe care o impune zona rezidențială. Imobilul este extrem de redus

volumetric și beneficiază în fața și în curtea din spatele clădirii de un spațiu amplu destinat parcarilor, care poate concura cu cel aprobat pentru policlinica proiectată pentru 7 niveluri. Însă față de faptul că a fost autorizat sub incidența vechiului PUG, mult mai permisiv la acea vreme, nu mai există vreo justificare juridică sau arhitecturală pentru care PUD aprobat a luat acest imobil ca raportare, ignorând voit celelalte 38 de case de pe str. N. Iorga, care toate sunt cu regim de înălțime parter și parter+1 etaj.

De asemenea, în zona de protecție a monumentelor istorice, toate casele de la colțul străzii sunt de aceeași înălțime cu casele de pe întreaga stradă, în speță parter sau parter plus un etaj. La fel este gândită și strada Doina Cornea, fostă Alba Iulia, similară străzii N. Iorga.

Conform art. 32 din HG nr. 525/1996 *Aspectul exterior al construcțiilor*

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

Contrar acestor norme, prin HCL 840/02.11.2022 se aprobă construirea unui imobil care prin volumetria, înălțime și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. PUD privește o construcție de 7 niveluri, care se va amplasa lângă case formate numai din parter, unele monument istoric, altele cu valoare arhitecturală ambientală, artistică, policlinica propusă având un aspect arhitectural în întregime străin străzii Nicolae Iorga și specificului acesteia, cu care clădirea propusă intră în contradicție și îi depreciază valoarea.

Astfel cum rezultă expres din RLU Cluj-Napoca, zona în care se află amplasamentul studiat este de imobile cu regim mediu de înălțime.

În ceea ce privește funcțiunile existente, în zonă și pe strada pe care este amplasat, funcțiunea predominantă este aceea de locuire individuală de tip urban (tradițional), cu regim de înălțime P și P+1. În contrast total cu regimul de înălțime al construcțiilor din zonă și de pe str. N. Iorga, proiectul aprobat reglementează construirea unei policlinici, clădire cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+5E, alterând atât omogenitatea urbanistică (sub aspectul funcțiunilor) cât și estetică, aspectul general al zonei.

III. **Încadrarea conceptuală nelegală a imobilului propus spre edificare. Construirea unei „policlinici”. Utilizarea nelegală și nejustificată a sintagmei „clinică cu mai multe specialități”. Încălcarea normelor privind numărul minim al necesarului de parcaje**

11. PUD propune realizarea unei policlinici, termenii utilizați de inițiatorul PUD și de

autoritatea locală fiind improprie în raport cu conținutul PUD și cu funcțiunile propuse prin acesta.

Intenția reală este cea de construire a unei policlinici, sub artifiциul aprobării PUD de construire imobil mixt, „adăpostind funcțiunea de sănătate”. În PUD aprobat se utilizează fără justificare și echivoc (deci nelegal) sintagmele „*clinică medicală*”, „*clădire mixtă adăpostind funcțiunea de sănătate*”, scopul și urmarea fiind eludarea normelor legale care stabilesc numărul minim al necesarului de parcaje, acesta fiind diferențiat substanțial în Anexa 2 a RLU între o policlinică și simplă clinică medicală.

Neconcordanța termenilor cu funcțiunile propuse prin actul administrativ rezultă chiar din PUD aprobat:

La fila 1 din memoriul general al PUD se arată: „se propune o clădire cu funcțiuni mixte având regimul de înălțime S+P+5, fiind constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități la etajul 1 și 2, cât și din locuințe se dericiul la etajele 3, 4 și 5. Funcțiunile medicale de la parter, etajul 1 și 2 sunt cu caracter ambulatoriu”. Memoriul emnționează expres că doar parterul va adăposti o clinică oftalmologică cu 3 cabinete medicale, iar la celelalte etaje sunt proiectate alte specialități medicale (pentru care se propun câte 4 cabinete medicale la fiecare etaj (1, 2 și 3).

Memoriul reia descrierea funcționalităților în pagina 6 (cap. 4) și pagina 8, unde se reiterează funcționalitatea propusă: „*clinică medicală de interes pentru public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu, compusă din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu și 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari*”.

La paginile 6-8 din memoriul general se arată că la parter sunt 3 cabinete medicale care sunt oftalmologice conform mențiunii de la pag. 1 („la parter dintr-o clinică oftalmologică”) și un spațiu comercial de vânzare a ochelarilor, la etajul 1 – 4 cabinete medicale de alte specialități medicale decât oftalmologie, la etajul 2 – 4 cabinete medicale de alte specialități medicale decât oftalmologie, la etajul 3 – 4 cabinete medicale de alte specialități medicale decât oftalmologie, apoi la etajul 4 – 4 birouri administrative, la etajul 5 – 1 apartament de serviciu de 100 mp. La subsol sunt intenționate spații de parcare.

În total sunt aprobate 15 cabinete medicale din care 3 sunt de oftalmologie, iar 12 cabinete medicale de „alte specialități” medicale (fără ca PUD să cuprindă indicarea specialităților medicale, acestea putând fi orice specialitate: medicină a familiei, stomatologie, dermatologie, ginecologie etc).

La pagina 15 din memoriul general se face referire la „spații medicale”, cu indicarea suprafeței fiecărui spațiu util, fără indicarea specialităților medicale.

La pagina 16 din memoriul general – secțiunea b) *funcționalitatea (...) construcțiilor*, se detaliază:

„Din punct de vedere funcțional construcția va avea:

- la subsol sunt desfășurate adăpostul de protecție civilă, parcare subterană (...)

- *la parter se află zona de primire pacienți, o zonă de recepție generală, vestiar pacienți, grup sanitar pacienți, postoperator, preoperator, sală de intervenții chirurgicale oftalmologice minim invazive aprobate de Ministerul Sănătății și DSP ca fiind cu caracter ambulatoriu, sterilizator, spălare medici, vestiar medici, bixă deșeuri, boxă curățenie, 3 cabinete pentru consultații și tratament cât și casa scării.*
- *La etajul I, II și III se află o altă zonă de așteptare și recepție, respectiv câte 4 cabinete de consultații și tratament, grup sanitar pacienți, anexe medici, boxă curățenie și boxă deșeuri.*
- *La etajul IV se desfășoară 4 birouri administrative – secretariat, birou conducere, birou juridic, birou contabilitate și o sală de ședințe ce deservește întreaga clădire.*
- *La etajul V se află 1 apartament de serviciu compus din (...).*

Funcționalitatea distinctă a clinicii de oftalmologie de la parter, față de funcționalitatea cabinetelor medicale pe alte specialități este subliniată și în pagina 16, sus citată, indicându-se expres că zona pentru recepție aferentă clinicii oftalmologice va fi distinctă de zona de recepție pentru celelalte specialități medicale, care se va situa la etaje.

Funcțiunea unei clădiri și clasificarea sa după categoria de funcțiune se stabilește în funcție de conținutul propus prin proiect. Funcțiunea unei clădiri nu este stabilită prin simpla afirmare a unei noțiuni, ci prin verificarea acesteia cu funcțiunea exactă propusă.

Clădirea propusă nu este o clinică (oftalmologică) și nici memoriul PUD nu menționează aceasta, ci este o policlinică, fiind o clinică cu mai multe specialități medicale în care pacienții sunt tratați ambulatoriu, cum expres se menționează în proiect, adică se presupune un trafic extrem de ridicat într-o zonă de locuit.

Conform definiției din DEX, prin *policlinică* se înțelege instituție medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție.)

Prin „cabinet medical” conform DEX se înțelege „cameră în care **medicul** examinează bolnavii”, iar prin „**medic**” se înțelege „persoană care profesază medicina pe baza unor studii superioare de specialitate; specialist în medicină”.

PUD arată că „se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicală de interes pentru public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu și 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari”. De asemenea, se arată în Memoriul General că se propune o clădire constituită din punct de vedere funcțional la parter dintr-o clinică oftalmologică, cu alte specialități la celelalte etaje, iar funcțiunile medicale sunt cu caracter ambulatoriu, deci apare ca evident faptul că funcțiunea îndeplinită de imobil este aceea de *policlinică*. Numai la parter, cum se specifică la pagina 1 și 15 din memoriul general, se vor exercita specializări medicale oftalmologice (inclusiv sala de intervenții oftalmologice), la etajele superioare fiind câte 4 cabinete medicale de alte

specialități medicale. Memoriul general nu cuprinde nicio referire la natura specialităților medicale, PUD aprobat oferind dreptul inițiatorului de a adăposti la etaje orice alte specialități medicale.

12. Încălcarea prevederilor privind numărul minim al locurilor de parcare. Incidența prevederilor din Anexa 2 a RLU privind funcțiunea „Policlinici”, iar nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici”.

Stabilirea funcționalității clădirii și încadrarea ei în policlinică sau clinică medicală de specialitate are importanță în stabilirea normelor aplicabile în ce privește numărul de parcaje necesar de asigurat.

Astfel, conform RLU, „necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.” Conform Memoriului General al proiectului, se urmărește construirea unui imobil cu funcțiuni mixte. Aceste funcțiuni sunt următoarele:

- **Funcțiunea principală a imobilului – aceea de policlinică.** Prin proiect, s-a propus un spațiu de 1120 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, „Policlinici – 1 loc de parcare la 35 mp AU; - parcare pentru biciclete – 1 loc la 35 mp AU”. Raportat la dimensiunile imobilului, așa cum rezultă ele din planul redactat, conform reglementărilor antemenționate, **sunt necesare 38 de parcări auto, respectiv 35 de parcări velo.** Prin urmare, planul propus nu respectă reglementările legale incidente, căci prevede existența a doar 24 de parcări auto, respectiv 26 de parcări velo. Consecința unei astfel de construcții este parcare în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie protejată. Prin PUD, numărul locurilor pentru parcare s-a dimensionat raportat la 1 loc de parcare pentru 80 mp utili (în loc de 1 loc de parcare la 35 mp utili).

- **Spațiu pentru comerț specializat în vânzarea ochelarilor** – la parterul clădirii se propune un spațiu pentru comerț cu o suprafață de 34,88 mp. Conform reglementărilor Anexei nr. 2 la RLU Cluj-Napoca, „Comerț en detail - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minim 2 locuri de parcare”. Conform memoriului privind planul propus, se prevede 1 loc de parcare velo, nefiind astfel respectate reglementările incidente. Chiar și dacă am încadra respectivul spațiu pentru comerț în reglementările următorului punct al Anexei 2 - „Comerț en detail - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)”, acestea tot nu ar fi respectate, căci nu este asigurat nici măcar un singur loc de parcare.

- **Birouri administrative fără acces public** – la etajul 4 al clădirii se propun spații cu destinația de birouri administrative cu o suprafață de 211 mp. În cazul acestei funcțiuni, reglementările privind numărul de locuri de parcare necesare sunt respectate.

- **Apartament de serviciu** – la etajul 5 al clădirii se propune un apartament de serviciu cu suprafață mai mare de 100 mp. Conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR din RLU, *„Pentru locuințe individuale (unifamiliale) – 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamentele cu AU mai mare decât 100 mp.”* În cazul acestei funcțiuni, reglementările sunt respectate, fiind alocate 2 locuri de parcare pentru acest apartament de serviciu.

Incidența prevederilor din Anexa 2 privind funcțiunea „Policlinici” și nu a celor privind „Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici” este evidentă. În acest sens, am arătat că imobilul obiect al proiectului este o policlinică, iar nu o altă funcțiune de sănătate, descrierea clădirii și a funcționalității ei din memoriul general descriind cu exactitate o policlinică, astfel cum este definită în Dicționarul explicativ al limbii române: „instituție medicală de consultații și de tratament ambulatoriu, organizată pe specialități; clădire în care este instalată o astfel de instituție”.

Concluzia în sensul că policlinicile sunt instituții în care își desfășoară activitatea personal medical cu specializări diverse rezultă și din analiza dispozițiilor art. 14 al OUG 124/1998, conform cărora *„Cabinetele medicale se pot înființa în cadrul actualelor dispensare medicale, policlinici ori în alte spații puse la dispoziție de autoritățile publice centrale sau locale în spații private, autorizate.”*

În acest sens, sunt relevante și dispozițiile art. 2 alin. (3) din HG 532/1991, conform cărora *„Policlinicile cu plată pot avea în structura lor cabinete medicale de toate specialitățile pentru consultații, laboratoare medicale pentru investigații, diagnostic și tratament, farmacie proprie.”*

Potrivit reglementărilor din Anexa nr. 1 la RLU Cluj-Napoca privind clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni, în reglementarea funcțiunilor de sănătate și asistență socială, sunt enumerate următoarele: spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, **policlinică**, alte unități de sănătate. Imobilul nu îndeplinește funcțiunea de clinică de specialitate, deoarece clinica oftalmologică care activează la parterul imobilului nu este unica specializare medicală.

13. **Construirea unei policlinici medicale cu mai multe specialități, după realizarea anterioară a unei clinici oftalmologice în același oraș, s-a realizat și în municipiul Alba-Iulia, de către soții Holhoș. Modelul stabilit în Alba-Iulia este urmat și la Cluj-Napoca**

La o căutare pe google, se observă că rețeaua de sănătate Holhoș, avându-i ca investitori pe soții Holhoș, s-a extins în mai multe orașe din țară. În municipiul Albă Iulia s-au edificat două proiecte similare precum cele ce sunt realizate de investitor în Cluj-

Napoca.

Astfel, în Alba Iulia soții Holhos au realizat în anul 2011 o clinică de oftalmologie pe Bd. Revoluției 1989 Nr. 2F din Albă Iulia, fiind prima clinică deschisă în rețeaua Dr. Holhoș, cu scopul de a oferi pacienților servicii de oftalmologie. Clinica oferă toată gama de investigații și servicii chirurgicale de oftalmologie precum și servicii de optică medicală complete. (<https://www.drholhos.ro/clinici/clinica-oftalmologie-alba-iulia/>)

În anul 2021, soții Holhos au demarat în Albă Iulia un al doilea proiect, un spital privat – policlinică pe Calea Moșilor, nr. 61 din Alba Iulia:

„Noul spital este amplasat pe Calea Moșilor, nr 61, în zona giratorului, va avea 5 etaje și o parcare generoasă. Configurația exactă a serviciilor și a personalului nu este încă stabilită, dar cu siguranță, vor fi acoperite domeniile de mare necesitate pentru Alba Iulia. Unul dintre etaje va fi destinat noii clinici oftalmologice Dr. Holhoș, care își va muta sediul în noua clădire.

Construcția a fost începută în februarie 2021, iar la începutul anului 2022, au fost finalizate subsolul și parterul, și s-a început lucrul la etajul 1.”

(sursa: <https://www.drholhos.ro/spitalul-privat-dr-holhos-din-alba-iulia-stadiul-lucrarilor/>)

„Noul spital va fi o unitate medicală privată, cu mai multe specializări, care va pune la dispoziția albaiulenilor servicii medicale private și prin CNAS. Spitalul va fi dotat și echipat la standarde europene ...cu săli multifuncționale, bloc chirurgical și cabinete medicale dedicate consultațiilor” (sursa: [alba24.ro](https://www.alba24.ro))

„Noul spital privat din Alba Iulia, dezvoltat de Dr. Holhoș, va fi o unitate multidisciplinară, la nivel european.” (sursa: <https://www.drholhos.ro/un-nou-spital-privat-la-alba-iulia/>)

Similar unităților medicale realizate de investitor în Alba-Iulia, și în Cluj-Napoca soții Holhoș au realizat deja o clinică exclusiv oftalmologică, pe str. Între Lacuri, nr. 30A, dotată corespunzător, care oferă servicii de investigație și chirurgie pentru toate afecțiunile oftalmologice, iar pe str. Nicolae Iorga, conform PUD aprobat prin HCL 840, se propune realizarea unei clădiri s+P+5E, cu funcțiunea de policlinică, similară celei din Alba-Iulia, Calea Moșilor nr 61, care are tot 5 etaje.

Dacă în Alba-Iulia, pentru policlinica privată nou construită, cu 5 etaje, s-a arătat în presă că „Alegerea spațiului nu a fost întâmplătoare. Amplasarea noului spital ține cont și de fluxurile de trafic, și va oferi o nouă amplitudine întregii zone” (sursa: <https://alba24.ro/foto-video-un-spital-privat-nou-in-alba-iulia-dezvoltat-de-medicul-oftalmolog-dr-holhos-teodor-p-806864.html>), nu același lucru se poate spune despre policlinica propusă în Cluj-Napoca, str. Nicolae Iorga fiind o stradă cu specific locuire rezidențială, iar atât amplasamentul policlinicii propuse cât și UTR în care este încadrată (ZCP_M3) și cel imediat adiacent care începe cu str Nicolae Iorga nr. 4 (ZCP_Liu) sunt ambele zone construite protejate a monumentelor istorice ale orașului, iar traficul auto este deja îngreunat pe această stradă.

IV. Încălcarea normelor privind amplasarea clădirii față de normele laterale și posterioare, caracteristicile parcelelor construibile, staționarea autovehiculelor și accesele pe parcelă

14. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca

HCL aprobă PUD cu încălcarea prevederilor art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca referitoare la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Conform art. 32 capitolul ZCP_M3, Secțiunea 6 din RLU Cluj-Napoca:

„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 acestora, dar nu cu mai puțin decât 4.50 m.”

De asemenea, „Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu cu mai puțin decât 6 m.”

Conform partii scrise și desenate a PUD, construirea imobilului cu funcțiuni mixte încalcă dispozițiilor mai sus menționate, întrucât prevede:

- o retragere de 3 m, respectiv 3,5 m față de limita străzii Calea Turzii, pe latura vestică a parcelei,
- o retragere de 4.30 m față de limita străzii Nicolae Iorga, pe latura nordică a parcelei,
- o retragere de doar 5.45 m față limita estică a parcelei, reprezentând limita posterioară a acesteia.

Limita estică va fi considerată limita posterioară a parcelei datorită faptului că frontul la stradă al clădirii se alege în raport cu strada principală, Calea Turzii.

Reglementările indicate impun două repere alternative pentru retragerile minime necesare: valorile minimale indicate expres, de 4.5 m, respectiv 6 m, și valoarea egală cu jumătate din înălțimea clădirilor. Valorile limitelor aprobate prin PUD proiect nu sunt niciuna inferioare nici valorilor minimale indicate expres, nici valorii reprezentând jumătate din înălțimea clădirii (9.95 m), fiind încălcate limitele legale imperative.

Retragerile se calculează, potrivit normei legale, de la clădirea propusă la limitele de proprietate.

În scopul de a eluda prevederile menționate în ce privește limita posterioară, proiectantul a ales ca punct de reper reprezentând frontul la stradă atât latura parcelei cu ieșire pe strada Calea Turzii, cât și latura parcelei cu ieșire pe strada Nicolae Iorga. Acest artificiu este nelegal, și generează o serie de neconcordanțe între planul elaborat și reglementările imperative ale RLU Cluj-Napoca, rezultând situația absurdă în care parcela

este considerată că nu are latură posterioară, toate laturile fiind considerate de proiectant laterale.

Scopul instituirii reglementărilor menționate este atât acela de a asigura estetica urbanistică și arhitecturală la nivelul localităților (*asigurând „aerisirea” între clădiri, omogenitatea cu spațiile dintre celelalte construcții de pe și față de stradă*) cât și, pe de altă parte, de a proteja drepturile proprietarilor învecinați prin asigurarea unui grad minim de confort și intimitate. Clădirea ce va avea 6 niveluri supraterane, edificate cu încălcarea limitelor laterale și a regimului de înălțime, va permite vederea în grădinile mai multor imobile, nu doar a celor imediat învecinate.

15. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca

Proiectul propus încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, Secțiunea 3, Punctul 4 din RLU Cluj-Napoca referitoare la caracteristicile parcelelor construibile. Conform acestor reglementări, *„se consideră parcele construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp”
- (e) să aibă formă regulată”

Conform proiectului elaborat, lungimea frontului la stradă (fiind ales ca reper strada Calea Turzii) este de 51.06 m, iar adâncimea este de maxim 24.08 m.

Soluția corectă în ceea ce privește alegerea frontului la stradă este aceea de a raporta acest reper la strada principală Calea Turzii. În aceste condiții, **nu este respectată reglementarea de la litera (c) expusă anterior, dat fiind că adâncimea (24.08 m) este mai mică decât frontul la stradă (51.06 m).** Punctăm și lipsa de consecvență în alegerea punctului de reper corect de către proiectant, care, pentru a argumenta că proiectul respectă prevederile privind retragerile minime reglementate (*a căror încălcare am arătat-o la punctul anterior*), a ales ca punct de reper – front la stradă – atât strada Calea Turzii, cât și strada Nicolae Iorga (susținând că imobilul va avea doar limite laterale), dar ulterior, pentru a arăta că proiectul respectă prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor construibile, elaboratorul a ales ca punct de reper doar strada Nicolae Iorga.

Reglementările imperative se impun a fi respectate fiecare în parte și toate cumulativ, de către toți dezvoltatorii, nefiind permisă utilizarea de artificii în scopul de a evita aplicarea lor.

16. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 9 din RLU Cluj-Napoca

PUD aprobat încalcă și prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 9 privind staționarea autovehiculelor. Conform acestor reglementări, *„Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul acestora.”*

Conform PUD, au fost proiectate 24 de parcaje, dintre care 8 se află la sol, și doar 16 la subsol. Prin urmare, nu sunt respectate reglementările expuse anterior, căci numărul de parcaje aflate la subsol/demisol/parterul *spațiilor specializate*, ar fi trebuit să fie de 18 (75% din 24), iar nu 16.

17. Încălcarea art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca

PUD aprobat încalcă prevederile art. 32, capitolul ZCP_M3, secțiunea 8 din RLU Cluj-Napoca, conform cărora *„Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.”*

Conform Memoriu și parte scrisă și desenată, parcela are 2 accese pietonale și carosabile: una dintre ele este dinspre strada Calea Turzii, iar cealaltă este dinspre strada Nicolae Iorga. Nerespectarea dispozițiilor RLU privind accesele se coroborează și cu modalitatea de alegere a frontului la stradă – la strada Calea Turzii sau/și la strada Nicolae Iorga, potrivit interesului, care au condus la încălcarea dispozițiilor legale privind caracteristicile parcelelor construibile.

V. Încălcarea normelor privind informarea și consultarea publicului

HCL nr. 840/02.11.2022 încalcă și prevederile legale privind informarea și consultarea publicului.

Conform Ordin 2701/2010:

- art. 3 *Informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.*
- art. 4 *Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului: a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare; b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare; c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare; d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.*

Prevederi identice sunt cuprinse și în Regulamentul local anexă la HCL 153/2012 Cluj-Napoca.

De asemenea, conform Regulamentul local anexa 1 la HCL 153/2012 Cluj-Napoca

Modalitatea în care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism și de schimbările propuse:

- *anunț în presa scrisă locală*
- *trimitere poștală*
- *invitației scrisă la întâlnire transmisă direct.*

La elaborarea PUD aprobat prin HCL 840/2022 nu au fost respectate prevederile legale sus menționate.

Pe de o parte, în ceea ce privește anunțul privind intenția de elaborarea PUD nu s-a respectat modalitățile sus menționate, fiind afișat doar un anunț la locul amplasamentului.

Însă anunțul privind intenția de elaborare PUD a fost afișat la locul amplasamentului la data de 5 mai 2022, iar nu la data de 14.04.2022 cum greșit se consemnează în raportul informării și consultării publicului. Afișându-se după data de expirare a termenului indicat în anunț pentru formularea observațiilor, 28 aprilie 2022, publicul și locuitorii zonei nu au avut posibilitatea reală de a formula observații sau obiecțiuni. Totodată, la data afișării informațiilor privind proiectul PUD proiectul era deja discutat și avizat de comisia tehnică (CTATU), precum și de celelalte comisii, care nu au avut posibilitatea de a analiza aspectele transmise acestora în aprilie-mai 2022 de locuitorii zonei care au aflat întâmplător despre acest proiect.

A lipsit orice procedură de publicitate și de consultare a locuitorilor, care să fi permis locuitorilor zonei să se prezinte în Comisia tehnică, pentru a formula obiecțiuni față de înlocuirea unei case de locuit P plus un etaj cu o policlinică de 7 nivele, cu altă funcțiune decât cea a străzii, locuire.

VI. Vătămarea drepturilor și intereselor noastre legitime

Zonele construite protejate reprezintă „obiective de interes public, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural și au un rol important în păstrarea memoriei culturale”, conform Ordinului 562/2003. Nerespectarea zonelor construite protejate, prin demolarea și înlocuirea unei clădiri vechi P+1E, în stil Art Deco, de pe str Nicolae Iorga nr. 2, ce este armonizată cu clădirile monument istoric și cu valoare artistică ambientală de pe str. Nicolae Iorga care au regim de înălțime similar acesteia sau chiar mai mic (str N. Iorga are 38 case cu regim înălțime P și P+1), precum și construirea în locul acesteia a unei clădiri noi, cu funcțiunea de policlinică, având un alt program arhitectural, modern, și un regim de înălțime S+P+5E, (cu 4-5 etaje mai mult decât majoritatea construcțiilor de pe strada Iorga) este o încălcare fără precedent a regimului

de înălțime specific imobilelor din str. N. Iorga (P și P+1) ce aduce totodată o încălcare gravă a dreptului de proprietate și a drepturilor câștigate aferente cadrului construit preexistent din această zonă. Consecința unei astfel de construcții este afectarea iremediabilă a cadrului construit preexistent, a programului arhitectural și a ambianței pe care această zonă construită protejată a asigurat-o până în prezent.

Obligativitatea adoptării unui PUZCP în cazul unei astfel de propuneri constructive într-o zonă construită protejată nu este întâmplătoare. Nu doar datorită complexității PUZCP și a ariei mărite de studiu al acestei documentații, care implică studii de fundamentare, inclusiv de trafic și de analiză a tramei stradale și a parcelarului deja construit, în detrimentul PUD (care studiază o parcelă singulară și are obiective de studiu limitate), ci și din prisma asigurării dreptului locuitorilor zonei, a specialiștilor interesați, precum și tuturor persoanelor și organismelor interesate, (zona construită protejată fiind instituită în interesul general) la informarea și consultarea prealabilă adecvată, precum și a participarea în toate etapele de inițiere, elaborare și adoptate a unui PUZCP.

Această posibilitate nu a fost asigurată în speță, inițiatorul și autoritatea locală alegând să reglementeze prin PUD aspecte ce pot fi reglementate doar prin PUZCP, conform legii, pentru că în cazul PUD procedura de informare și consultare a publicului este cu mult mai redusă (iar în speță nici aceasta nu a fost asigurată adecvat), îngrădind locuitorii interesați (și în fapt chiar obturându-le acestora) dreptul la informarea prealabilă și consultare anterior adoptării unei astfel de documentații.

PUD apobătot încălcă totodată dreptul la un mediu sănătos și la viața de familie pe care zona în care locuim ar trebui să ne-o asigure. Imobilul ce se dorește a fi demolat este o casă ce are funcțiunea de locuire, situată în str. Nicolae Iorga nr. 2. În locul acesteia PUD prevede că va permite emiterea unei AC de construire a unei policlinici cu 15 cabinete medicale, din care la parter 3 vor fi oftalmologice, celelalte 12 fiind alte specialități medicale. PUD nu prevede un număr de parcaje corespunzător funcțiunii propuse, fiind prevăzute 24 parcări auto în loc de 38 cât prevede minim Anexa 2 la RLU.

Consecința unei astfel de construcții, dincolo de schimbarea funcțiunii de locuire, va fi parcare vehiculelor care vor veni la policlinică în fața locuințelor de pe stradă, incidența blocajelor, a traficului nejustificat, a zgomotului și a poluării, incompatibile cu zona de locuit existentă, care trebuie și chiar este, potrivit RLU, una protejată.

Dacă autoturismele pacienților care ar veni la policlinica cu regim ambulatoriu desfășurată pe cele 7 niveluri dar proiectată fără locuri de parcare suficiente, zilnic de la 8 la 18,30 (programul oricărei clinici sau policlinici), ar parca pe partea dreaptă și stângă a străzii Nicolae Iorga și a străzii Dimitrie Cantemir (stradă la colț cu care doi dintre reclamanții locuim), traficul realmente s-ar bloca, iar dreptul la un mediu sănătos într-o zonă rezidențială ar fi iluzoriu, fiind încălcat în mod flagrant. Locuitorii din trei cartiere mari, care actualmente se deplasează normal pe strada Nicolae Iorga, ar sta în ambuteiaje de la 8 – 19 sau poate și mai târziu, în funcție de programul serviciilor medicale prestate în cadrul celor 15 cabinete medicale de specialități diferite ce va alcătui policlinica. Fără îndoială, nu doar în fața policlinicii ci mai ales pe strada îngustă pe care este ea amplasată, Nicolae Iorga, precum și pe cele din imediata apropiere (str. D. Cantemir,

perpendiculară pe str. N. Iorga) autovehiculele care aduc și duc pacienți, care îi așteaptă și care vin după ei, vor sta în trafic cu motorul pornit, vor parca în fața caselor în care locuim, vor produce zgomot, iar subsemnații și ceilalți locuitori ai zonei vor fi cei care vor inhala noxele, vor auzi zgomotul traficului și cărora ne va fi afectată sănătatea și tulburată liniștea.

Programările totale la 15 cabinete medicale de specialități diferite care funcționează în regim ambulatoriu, într-o singură clădire pe strada Nicolae Iorga nr. 2, vor aduce un flux de circulație mare, care vor polua și bloca traficul pe stradă și în zonă în mod ireparabil, cu încălcarea vădită a dispozițiilor legale și a drepturilor noastre și a locuitorilor zonei la o viață liniștită, specifică unei zone rezidențiale, cu atât mai mult specifice unei zone construite protejată, în care monumentele istorice și clădirile artistice ambientale protejate se vor a fi scutite și protejate de trepidațiile cauzate de un trafic auto intens.

CEDO a hotărât în data de 14.10.2021, în cauza Kapa și alții contra Poloniei că *neluarea de către autoritatea administrativă a măsurilor pentru reducerea traficului și a poluării în zona rezidențială unde locuiau reclamantii* a constituit o încălcare a dreptului acestora la viața de familie prev.de art. 8 din Convenție, și a obligat statul la plata daunelor.

Având în vedere considerentele expuse mai sus, vă solicităm să dispuneți revocarea HCL nr. 840/02.11.2022.

În drept: art. 7 Legea 554/2004, Legea 350/2001, textele legale invocate *supra*.

În anexă: împuternicire avocațială.

Cu respect,

Petenții,

prin Stegăroiu și asociații SCA,
avocat partener Călin V. Stegăroiu





Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ

CJ/0963607/2022
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați se împuternicește de către clienții Prelipceanu Dana, Hădărean Anania, Avram Cornel Ștefan, Papiu Felician Augustin, Papiu Simona, Papiu Sonia, Gruia Marin, Magdaș Andrei-Ionuț, Valenciuc Dana Claudia, Sestraș Rareș Cornel, Sestraș Ramona Andreea, Poruțiu Flavius, Papiu Felician, în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/0963295/2022 din data de 02.11.2022 să exercite următoarele activități:

- redactare, semnare, înregistrare plângere prealabilă împotriva HCL nr. 840/02.11.2022 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea Planului urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt și amenajări exterioare, S+P+5E, str. Nicolae Iorga nr.2

Se certifică, potrivit 196 al 2 din Statutul profesiei de avocat publicat în M.Of. 898/2011, pentru ducerea la îndeplinire a serviciilor profesionale și pentru îndeplinirea mandatului încredințat sunt desemnați D-nii avocat Călin V. Stegăroi și avocat Camelia Isac avocați ai Stegăroi și asociații SCA

De asemenea, pentru depunerea/înregistrarea/ridicarea de acte de la dosar sau în legătură cu dosarul, efectuare copii legalizate, pentru studiu dosar, sunt delegați oricare din dl/dna avocat MARIUS VIDICAN, CAMELIA ISAC, ALEXANDRA OLAR, BIANCA ROHOZNEANU, ANCA-ANDREEA ZDÎRCU, ROBERTA BALAZS, DAN SIMA, ALEXANDRU-VASILE GORZO, DANIEL FERENCZY.

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați

avocat partener
Călin V. Stegăroi

