

P.U.Z. de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Vânătorului nr. 39B - str. Rahovei nr. 38-40
Nr. 503176/10.05.2022
(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** : S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L.
- **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. 440109/28.07.2021

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 ZONAL de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Vânătorului nr. 39B - str. Rahovei nr. 38-40

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

- **Certificat de urbanism nr. 733/25.02.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 303/22.10.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 271/21.12.2022**

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. 440109/28.07.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.08.2020

În datele de 07.12.2020 și 12.01.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de parcelare și construire locuințe – str. Vânătorului nr. - str. Rahovei nr. 38-40, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 13.07.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 26.11.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 13.07.2021 - 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 afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 13.07.2021 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Ciuca Gheorghe –
- Hosu Maria – str. I
- Mac Oris Cristian
- Bărbat Dorina Veturia -
- Asociația de Locatari –
- Tomescu Mihai Constantin –
- Danciu Ioan –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca, la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiarul, reprezentantul legal al beneficiarului - avocat Ciprian Păun și proiectantul - arh. Sorin Scripcariu

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism reprezentantul legal al vecinilor - avocat Jurcă Alexandru

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 625253/21.12.2020 – d-na. Bărbat Veturia Dorina prin av. dr. Tomoaia Luminița Dana

- nr. 55197/26.01.2021 – d-na. Bărbat Veturia Dorina prin av. dr. Tomoaia Luminița Dana

- nr. 61672/28.01.2021 – Cristian Pălămariu, Vasile Ioan Toșa și Gerlinde Siegmund

- nr. 409463/12.07.2021 – Bărbat Liciniu Mircea și Oltean Cristina Violeta prin av. dr. Tomoaia Luminița Dana

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. 365158/17.06.2021 și 583372/20.06.2022, beneficiarul lucrării, prin NNDKP SCA-avocat Ciprian Păun, 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. 632702/433/24.12.2020, 74792/433/03.02.2021 și 411718/433/13.07.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 371655/433/22.06.2021, 371670/433/22.06.2021, 371677/433/22.06.2021, 371692/433/22.06.2021 și 600960/433/28.06.2022

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**

Simona Cipcigan

Anexa nr. 1
la Raportul în formă de
consultare publică

TOMOAI, MOISA, ȚIRA – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 9, ap. 8, jud. Cluj
Tel./fax 0264 595455 • email: dorin.moisa@yahoo.com
Baroul Cluj - Uniunea Națională a Barourilor din România

625253 / 21.12.2020

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Serviciu Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

andreea.muresan@primariaclujnapoca.ro,
registratura@primariaclujnapoca.ro

Ref. Propunerea PUZ parcelare și construire locuințe, st. Rahovei nr. 38-40 aflat în
procedura de consultare publică în perioada 7 – 21 decembrie 2020.

Subsemnata BĂRBAT VETURIA DORINA, domiciliată în Cluj-Napoca, str.
în calitate de proprietar al terenului curți construcții
situat în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 42, în suprafață de 1061 mp, înscris în CF
337517 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 337517, aflat în vecinătatea vestică a
terenului studiat prin PUZ-ul de mai sus

reprezentată convențional de Societatea Civilă de Avocați „Tomoaia, Moisa,
Țira - SCA”, prin avocat dr. Luminita Dana Tomoaia

având în vedere informarea făcută prin email la data de 08.12.2020 de către
Serviciul de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, prin
șef birou arh. Andreea Muresan, cu privire la posibilitatea publicului de a transmite
în perioada 7 – 21 decembrie 2020 propuneri, sugestii, opinii cu privire la
documentația PUZ de parcelare și construire locuințe, Rahovei nr 38-40,

vă înaintez prezenta

NOTIFICARE

Prin care vă solicităm ca la analizarea PUZ-ului propus de SC VIDARA GRUP SRL să aveți în vedere următoarele:

1. În primul rând observăm faptul că se propune spre aprobare un PUZ de parcelare și construire de locuințe cu regim redus de înălțime contrar Planului de Urbanism General aprobat la nivelul municipiului Cluj-Napoca, prin HCL 493/2014
 - a. Potrivit PUG 2014 terenul studiat face parte dintr-un UTR mai mare, din care fac parte mai multe terenuri inclusiv terenul subsemnatei cu număr cad. 337517 cât și terenul învecinat cu nr. cad. 337516 aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca
 - b. Astfel, apreciem că obiect al documentației de urbanism trebuia să-l constituie întregul teren cuprins în cadrul UTR-ului definit și delimitat prin PUG 2014. Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z, în cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții: Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
 - c. Potrivit Regulamentului Local de Urbanism - *Liu LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN* – sunt admise doar locuințe individuale sau semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă, suprapuse sau alipite. Ori prin PUZ-ul propus, se încalcă aceste reglementări și se propun două locuințe colective cu câte trei unități locative fiecare. Acest lucru în mod evident generează o aglomerare a zonei și care produce în mod evident prejudicii atât viitorilor locatari cât și vecinilor.
 - d. Potrivit art. 46 din Legea 350/2001, Planul urbanistic general aprobat prin HCL 493/2014 are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

- e. Astfel, având în vedere viziunea urbanistică a municipiului Cluj-Napoca, materializată prin PUG-ul aprobat prin HCL 493/2014, prin care atât terenul subsemnatei cât și terenul învecinat deținut de SC VIDARA GRUP SRL a fost încadrat din punct de vedere urbanistic în UTR – LIU, apreciem că în mod obligatoriu documentația de PUZ trebuie să aibă în vedere o suprafața mult mai mare de teren, care să includă atât terenul subsemnatei cu număr cadastral 337517, cât și al Municipiului Cluj-Napoca, mai sus menționat, iar prin această documentație să se reglementeze complet accesul și retragerile, astfel încât și terenul subsemnatei să poată fi utilizat conform strategiei de dezvoltare a municipiului.
- f. Menționăm că ne exprimăm în mod ferm opțiunea ca prin PUZ-ul propriu să se reglementeze și accesul la parcela proprietatea mea, cu număr cadastral 337517

2. Planul de parcelare propus nu respectă prevederile din Regulamentul general de urbanism al României, aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996, care reglementează accesele carosabile și pietonale, *"Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

Potrivit Anexei nr.4, privitoare la pct. 4.11. – *Constructii de locuinte*

„4.11.1. - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;*
- * acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- * alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;*
- * in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):*
- * cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;*
- * cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.*

4.11.2. - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- * cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- * cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

4.11.3. - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * accese la parcaje și garaje.

- Prin planul de parcelare propus nu se respectă dimensiunile minime prevăzute în Regulamentul General de Urbanism, astfel că solicităm actualizarea planului propus, în așa fel încât să respecte aceste dimensiuni minime cu privire la lățimea căii de acces.

- Mai mult, considerăm că acest acces ar trebui reglementat pentru toată zona, și acesta să pornească din str. Vânătorului și să coboare până în str. Rahovei și eventual să fie alipit la zona de acces auto și pietonal deja constituită pe numerele cadastrale 337519 (cale de acces pietonală cu suprafața de 88 p) și 337518 (cale de acces auto cu suprafața de 67 mp) proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

- De altfel, acest lucru rezultă din însăși denumirea PUZ-ului Propus, respectiv: „P.U.Z. de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului 39B – str. Rahovei nr. 38-40”.

3. Totodată, în vederea reglementării complete a zonei și a acceselor la parcelele din această zonă, dorim de asemenea să invederăm intenția globală de urbanizare a zonei (proiect din 2016 pentru zona extinsă Vantului, Vanatorului Rahovei), precum și certificatul de urbanism 3428/10.09.2020 referitor la terenul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu număr cadastral 337516, 337518, 337519 (ultimele 2 fiind cale de acces auto și pietonală), certificat din care rezultă că se impune reglementarea căii de acces la parcela 337516, astfel încât această parcelă să

poată să aibă destinația efectivă stabilită prin PUG 2014, aceea de teren pentru locuințe (LIU). Așadar și din acest considerent operațiunile de parcelare premergătoare ale terenului învecinat cu număr cadastral 335436 în suprafață de 4577 mp, propus prin PUZ-ul supus consultării, trebuie să asigure reglementarea în întregul a accesului la toate parcelele din zonă, inclusiv la parcela Municipiului Cluj și inclusiv la parcela subsemnatei cu număr cadastral 337517 dobândită prin restituire de la Municipiului Cluj, în urma numeroaselor procese de revendicare și obligare la punere în posesie.

4. Nu în ultimul rând apreciem că prin planul de parcelare propus și amplasarea construcțiilor pe noile parcele, nu se respectă retragerile minime, mai mult amplasamentul propus al construcției pe viitoarea parcela nr. 4, în suprafață de 1155,18 mp afectează calea de acces care ar trebui constituită din str. Vânătorului și până în strada Rahovei.

5. Aceași observație o avem și cu privire la amplasamentul punctului gospodăresc (P.G.)

6. Considerăm totodată că parcela privind calea de acces ar trebui să fie una individuală și pe această parcelă să nu fie propusă nici o construcție, nici măcar cu titlu de garaj, întrucât aceasta nu este altceva decât o eludare de la reglementările de urbanism, prin forțarea nejustificată a indicilor POT și CUT pe această parcelă. Parcela cu calea de acces trebuie să fie individuală, pentru a putea fi trecută în domeniul public și folosită de toți proprietarii riverani și aceasta trebuie să respecte dimensiunile minime.

7. Tot cu privire la amplasamentul construcțiilor pe viitoare parcele, observăm faptul că acestea nu respectă retragerile minime de 5 m la front și 3 m față de lateral, dimpotriva se propune construirea până pe limita de proprietate și edificarea de calcane noi, ceea ce este nelegal și contravine Regulamentului Local de Urbanism. Potrivit acestui regulament:

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Pentru toate situațiile:

a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 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.

Față de reglementările exprese din regulamentul de urbanism, apreciem că în cazul PUZ-ului propus spre consultare, acestea nu sunt respectate.

8. Apreciem totodată că în planul de PUZ propus, vecinătățile parcelei studiate nu sunt indentificate complet în memoriul tehnic, astfel că această procedură de consultare publică este viciată. Am observat că lipsește numărul cadastral 337519 - cale de acces pietonal, care se învecinează direct cu terenul studiat, respectiv cu parcela propusă nr. 4. Tocmai acest CF constituie o problemă de opoziție deoarece amplasarea clădirii de pe parcela propusă nr 4, la doar 3 m de limita proprietății afectează o posibilă cale de acces care să reglementeze complet toate terenurile din zonă.

Față de cele de mai sus, vă solicităm să dați curs cererii noastre.

Anexăm:

- extrase CF,
- certificat de urbanism
- împuternicire avocațială,

Cluj-Napoca
21.12.2020

Cu stimă,

Bărbat Veturia Dorina

prin av. dr. Luminița Dana Tomoaia
(Tomoaia, Moisa, Tira SCA)



TOMOAI, MOISA, ȚIRA – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 9, ap. 8, jud. Cluj
Tel./fax 0264 595455 + email: dorin.moisa@yahoo.com
Baroul Cluj - Uniunea Națională a Barourilor din România

55197 / 26.01.2021

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Serviciu Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

andreea.muresan@primariaclužnapoca.ro
registratura@primariaclužnapoca.ro

Ref. Propunerea PUZ parcelare și construire locuințe, st. Rahovei nr. 38-40 aflat în procedura de consultare publică în perioada 12-26 ianuarie 2021.

Subsemnata BĂRBAT VETURIA DORINA, domiciliată în Cluj-Napoca, str. în calitate de proprietar al terenului *cirți construcții* situat în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 42, în suprafață de 1061 mp, înscris în CF 337517 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 337517, aflat în vecinătatea vestică a terenului studiat prin PUZ-ul de mai sus

reprezentată convențional de Societatea Civilă de Avocați „Tomoaia, Moisa, Țira - SCA”, prin avocat dr. Luminita Dana Tomoaia

față de documentația PUZ ansamblu de locuințe, str. Vânătorului-Rahovei aflată în consultare publică în perioada 12-26.01.2021,

vă înaintez prezenta

NOTIFICARE

Prin care arătăm că ne susținem în întregime toate observațiile/criticile făcute prin notificarea înregistrată prin email la data de 21.12.2020 și înregistrată sub nr. 625253 aferentă documentației PUZ ansamblu de locuințe, str. Vânătorului-Rahovei.

Menționăm faptul că documentația a fost redepusă de către SC VIDARA GRUP SRL și se află din nou în consultare publică, însă observațiile noastre nu au fost avute în vedere la refacerea documentației.

Ne menținem aceste critici și anexăm notificarea nr. 625253/21.12.2020. Pe scurt am susținut și susținem următoarele:

1. PUZ-ul propus este contrar Planului de Urbanism General aprobat la nivelul municipiului Cluj-Napoca, prin HCL 493/2014 având în vedere că:
 - a. Potrivit PUG 2014 terenul studiat face parte dintr-un UTR mai mare, din care fac parte mai multe terenuri inclusiv terenul subsemnatei cu număr cad. 337517 cât și terenul învecinat cu nr. cad. 337516 aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, însă PUZ-ul depus studiază doar o parte din UTR.
 - b. Intregul UTR din PUG 2014 trebuia să facă obiectul documentației de PUZ, intrucât doar așa putem să vorbim de o dezvoltare urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.
 - c. Potrivit R.L.U. - *Liu* – sunt admise doar locuințe individuale sau semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă, suprapuse sau alipite, iar PUZ-ul propus nu respectă aceste reglementări minimale cu consecința generării unei aglomerări a zonei, prejudiciabilă atât viitorilor locatari cât și vecinilor.
 - d. Potrivit art. 46 din Legea 350/2001, Planul urbanistic general aprobat prin HCL 493/2014 are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, însă PUZ-ul propus spre aprobare nu respectă reglementările cuprinse în PUG 2014.
 - e. PUZ-ul propus nu reglementează accesul pentru toate parcelele cuprinse în UTR-ul prevăzut în PUG, și astfel, prin eludarea dispozițiilor legale, se propune un PUZ pentru o suprafața de teren de doar 4577 mp, nefiind reglementată zona în mod unitar și în viziunea urbanistică a municipiului Cluj-Napoca, materializată

prin PUG-ul aprobat prin HCL 493/2014. Ne menținem opțiunea ca prin PUZ-ul propus să se reglementeze atât terenul proprietatea subsemnatei cu număr cadastral 337517 cât și accesul la aceasta. Asta cu atât mai mult cu cât, anterior anului 2014 terenul studiat prin PUZ avea destinația de spațiu verde (UTR V7 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților) odată cu PUG-ul nou aprobat a fost schimbată destinația în UTR – LIU iar acum se forțează și mai mult încărcarea edilitară a zonei cu locuințe colective de până la 3 unități locative fără a li se asigura accesul minim prevăzut de legislația specifică, în condițiile în care zona studiată prezintă o declivitate accentuată (27 m).

2. Planul de parcelare propus nu respectă prevederile din Regulamentul general de urbanism al României, aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996, și anexa nr. 4, care reglementează accesele carosabile și pietonale.

Deși prin planșele la documentația redepusă se propune un acces cu lățimea de 6 m (în PUZ-ul initial depus în decembrie era prevăzută o alee de acces de 5 m), constatăm că nici acesta nu respecta dimensiunile minimale prevăzute în actul normative de mai sus, respective *minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

Mai mult, constatăm o contradicție între memoriul tehnic anterior și cel redepus, în sensul că la justificarea lățimii căii de acces de 6 m din memoriul redepus, se susține că aceasta va fi circulată de 8 autoturisme, în condițiile în care în primul memoriu, se arată foarte clar că numărul total de locuri de parcare necesar în garaj este de 20, ceea ce implică circulația a 20 de autoturisme și nu doar 8 cum se învederează acum. Apreciem că prin aceste precizări și omisiuni de fapt se încearcă a se denatura intenția reală a investitorului cu scopul de a nu dezvolta un acces cu lățimea minimă legală

Față de cele de mai sus solicităm actualizarea planului propus, în așa fel încât să respecte aceste dimensiuni minime cu privire la lățimea căii de acces și considerăm că acest acces ar trebui reglementat pentru toată zona, și acesta să pornească din str. Vânătorului și să coboare până în str. Rahovei și eventual să fie alipit la zona de acces auto și pietonal deja constituită pe numerele cadastrale 337519 (cale de acces pietonală cu suprafața de 88 p) și 337518 (cale de acces auto cu suprafața de 67 mp) proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

3. Nu în ultimul rând apreciem că parcelarea propusă este nelegală. În primul rând se propun parcele cu destinație de *loc infundat* (de exemplu parcela nr.

3 în suprafața de 1365,10 mp și parcela nr. 4 în suprafața de 1.155,10 mp). Deși aparent se propune o parcelă cu destinația de drum de acces, în realitate aceasta nu este altceva decât o parcelă propusă pentru a fi construit un garaj, și pentru a se forța procentul de ocupare a terenului (POT) se propune acest mixt format din cale de acces și garaj, însă calea de acces este doar până la garaj și nu până la parcelele 3 și 4, astfel ca acestea rămân în urma parcelării locuri infundate, în contradicție cu disp. art. 30 din Regulamentul General de Urbanism. De altfel se observă și pe planșa ca se propune amplasarea unui punct gospodăresc (P.G.) care ar obtura accesul parcelei nr. 4 la str. Vanatorului. Potrivit tabelului desfășurator privind propunerea coeficientului de ocupare a terenurilor pentru terenurile nou formate, se observă că pentru parcela UTR Liu_g se propune o suprafață construită de 300 mp pentru garaje și spații tehnice. Ori, dacă am scădea din suprafața totală a acestei parcele, suprafața efectivă a căii de acces care nu poate să constituie suprafața de care să se țină cont la calculul POP, atunci indicele maxim de 35% este cu mult depășit.

Nu în ultimul rând, potrivit Regulamentului Local de Urbanism, pentru parcelele încadrate în LIU (pct. 4), *se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.* Ori din propunerea de parcelare propusă rezultă că nu sunt respectate aceste condiții.

Potrivit Articolul 30 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HG nr. 525/1996:

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Din dispoziția legală de mai sus rezultă că fiecare parcelă nou creată trebuie să aibă un front la strada de minim 12 m, ori prin parcelarea propusă, această cerință minimă legală nu este respectată pentru parcelele 3 și 4.

4. Prin PUZ-ul propus nu s-a tinut cont de intentia globala de urbanizare a zonei (proiect din 2016 pentru zona extinsa Vantului, Vanatorului Rahovei), precum si certificatul de urbanism 3428/10.09.2020 referitor la terenul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu numar cadastral 337516, 337518, 337519 (ultimele 2 fiind cale de acces auto si pietonala), certificat din care rezulta ca se impune reglementarea caili de acces la parcela 337516, astfel incat aceasta parcella sa poata sa aiba destinatia efectivă stabilită prin PUG 2014, aceea de teren pentru locuinte (LIU). Așadar și din acest considerent operațiunile de parcelare premergătoare ale terenului invecinat cu număr cadastral 335436 în suprafață de 4577 mp, propus prin PUZ-ul supus consultării, trebuie să asigure reglementarea în întregul a accesului la toate parcelele din zonă, inclusiv la parcela Municipiului Cluj și inclusiv la parcela subsemnatei cu număr cadastral 337517 dobândită prin restituire de la Municipiului Cluj, în urma numeroaselor procese de revendicare și obligare la punere în posesie.

5. Prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ, pentru zona studiata UTR LIU 1, UTR LIU 2 și UTR LIU g, se propun derogari de la regulamentul local de urbanism, care permit o relaxare nelegala a reglementarilor (restrictiilor) cu privire la construirea pana la limita de proprietate, nerespectarea retragerilor minime fata de vecinatati, nerespectarea regimului de inaltime, nerespectarea coeficientului POT si CUT, nerespectarea fronturilor minime admise ale parcelelor etc, asa cum rezulta din cele pe care le vom detalia.

i) Pentru UTR – Liu 1.

Se propune la pct. 4, ca dimensiunea minima a frontului la strada a unei parcele construibile sa fie mai mare sau egala cu 10 m. Acest lucru este in contradictie cu RLU pct. 4 lit. b) care prevede un front minim de 12 m al parcelei.

În ce priveste amplasarea cladirilor fata de limitele laterale, se propune o retragere de 3 m cu exceptia parcelei 1, care pe latura vestica poate fi amplasata pana la aliniament. Este nelegala aceasta reglementare propusa, intrucat este obligatoriu ca si aceasta sa respecte retragerea minima legala fata de parcela vecina. Mai mult, putem considera ca aceasta este o parcela de colt, iar pentru acestea avem reglementare in plus la art. 5 din RLU, in sensul ca *pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente*. Prin amplasarea constructiei pe parcla 1 așa cum se propune prin PUZ, pana pe aliniament, s-ar da nastere unui calcan la strada (aleea de acces) ceea ce este nelegal. Mai mult, potrivit art. 6 din RLU, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. Pentru parcela nr. 1, prin PUZ-ul propus, pe latura estica se propune calcan, ca atare pe latura opusa, cea vestica, trebuie sa avem obligatoriu o retragere de minim 3 m de la parcela vecina.

Mai mult planse depuse aferente PUZ si memoriul tehnic este in contradictie cu reglementarea din RLU - LIU 1 propus, in sensul ca prin RLU - LIU 1 se specifica o retragere minima fata de laterale de 3 m, iar prin memoriul tehnic si planse anexe se propune ca atat pentru parcela 1 cat si pentru parcela 2 sa se poata construi pana la aliniament, prin edificarea unui constructii cuplate.

Consideram de altfel ca intentia reala a beneficiarului PUZ-ului este aceea de a edifica o locuinta colectiva cu 4 unitati locative, ceea ce este nelegal si in contradictie cu regulamentul local de urbanism. In realitate se propune edificarea unei constructii cuplate, si fiecare din cele doua constructii alaturate sa contina doua unitati locative, rezultand astfel o locuinta colectiva cu 4 unitati locative.

Asta nemaivorbind de faptul ca se propune realizarea de constructii cu calcan, in conditiile neexistentei in vecinatate a unui alt calcan. Dispozitia de la art. 6 fin RLU este foarte clara si stipuleaza ca *se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent*. Cata vreme pe amplasamentul in discutie nu exista un alt calcan, este exclusa deschiderea unuia nou, asa cum se propune prin PUZ.

Cu privire la POT-ul propus de 35% pentru toate utilizarile admise, aceste este negal, cata vreme in RLU este specificat ca pentru utilitatile admise: *institutiile de educatie / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, P.O.T. maxim = 25%*.

ii) Pentru UTR - Liu 2.

Ne mentinem aceleasi observatii si critici ca si la pct. i) avand in vedere ca se propun aceleasi reglementari ca si la UTR Liu 1.

În plus cu privire la pct. 4, este improprie si fortata reglementarea de la lit a), respectiv *sa aiba acces la parcela incadrata in UTR Liu_g*. Consideram ca cele doua parcele 3 si 4 trebuie sa aiba ambele front la calea de acces si sa respecte latimea minima (frontul) la calea de acces de 12 m asa cum este prevazut in RLU si legislatia specifica. Prin propunerea de PUZ nu se face nici o referire la latimea minima a frontului la calea de acces, care este obligatorie.

Cu privire la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale, consideram ca este nelegala propunerea de la pct. 7 privind exceptia de la retragerea de minim 3 m fata de limita cu UTR Liu 2 unde se poate construi pana la aliniament. Din nou sunt incalcate prevederile legale cu privire la retragerile minime si infiintarea de calcane noi acolo unde pe parcela opus nu exista calcan. Mai mult, prin propunerea de PUZ nu se face nici o referire cu privire la retragerea fata de UTR - Liu_g. Doar in

plansele anexa, apar cladirile amplasate pana la limita de proprietate ceea ce este nelegal, pentru motivele mai sus expuse.

În ce privește accesul la parcela, mentionat la pct. 8, se propune conditionarea autorizarii constructiilor numai daca exista acces la parcela incadrata in UTR Liu_g. Nu suntem de acord cu aceasta reglementare si o consideram nelegala, accesul la parcelele 3 si 4 trebuie sa fie reglementat si specificat prin cai de acces cu latimea minima prevazuta de lege si nu in mod general cum se propune prin PUZ, respectiv acces la parcela UTR – Liu_g. Mai mult acest acces trebuie sa reglementeze complet intreaga zona, pentru toate parcelele invecinate, asa cum am mentionat si mai sus.

iii) Pentru UTR – Liu g.

Prin regulamentul local propus prin PUZ pentru acest UTR, se propune la utilizari admise garaje colective, dotati si spatii tehnice aferente locuintelor, unitati de cazare pentru administratie si servicii aferente.

In primul rand observam ca desi in plansele anexate memoriului tehnic se face referire la cai de acces pentru aceasta parcela, prin regulamentul de urbanism propus se interzice o astfel de destinatie (*pct. 3 utilizari interzise – sunt interzise orice utilizari, altele decat cele de la pct 1 si 2*)

Apoi, desi in memoriu tehnic se sustine ca aceasta parcela va deservi doar garaje, se observa ca prin regulamentul local de urbanism propus prin PUZ, se extinde aria utilizarilor admise la unitati de cazare, functiune terțiare (comert, servicii profesionale, manufacturiere, medicale), apartamente cu destinatie de locuinta.

Cu privire la pct. 4 – caracteristicile parcelelor, solicitam sa se constate nelegalitatea propunerii din PUZ de la lit. b) cu privire la lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 6. Este nelegala aceasta propunere si am aratat mai sus prevederile legale in materie potrivit carora lungimea frontului la strada trebuie sa fie de minim 6 m.

În ce privește amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (pct. 8), prin propunerea de PUZ nu se respecta retragerile minime de 6 fata de limitele posterioare, avand ca vecinatate UTR Liu_2. si se propune construirea nelegala pana la limita de proprietate.

In plus, trebuie sa se aiba in vedere si reglementarea speciala in ceea ce priveste garajele din Regulamentul Local de Urbanism, pct. 5, - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, care prevede in mod expres ca „Garajele

se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism”.

Mai mult, prin amplasarea garajului la o distanță de doar 4 m față de limita superioară învecinată cu UTR Liu-1, nu se mai permite un acces de minim 6 m la parcela 4.

Cu privire la lățimea minimă de 6 m a aleii de acces la drumul public, aceasta nu respectă lățimea minimă legală.

Cu privire la coeficientul POT maxim = 35% specificat la pct. 15 din Regulamentul de urbanism propus aferent PUZ, considerăm că acesta trebuie raportat la suprafața parcelei rămasă în urma scaderii suprafeței necesare realizării căilor de acces, întrucât în caz contrar, în realitate se depășește acest procent.

5. Considerăm totodată că parcela privind calea de acces ar trebui să fie una individuală și pe această parcelă să nu fie propusă nici o construcție, nici măcar un titlu de garaj, întrucât aceasta nu este altceva decât o eludare de la reglementările de urbanism, prin forțarea nejustificată a indicilor POT și CUT pe această parcelă. Parcela cu calea de acces trebuie să fie individuală, pentru a putea fi trecută în domeniul public și folosită de toți proprietarii riverani și aceasta trebuie să respecte dimensiunile minime.

6. Apreciem totodată că în memoriul tehnic propus, vecinătățile parcelei studiate nu sunt identificate complet, astfel că această procedură de consultare publică este viciată. Am observat că lipsește numărul cadastral 337519 - cale de acces pietonal, care se învecinează direct cu terenul studiat, respectiv cu parcela propusă nr. 4. Tocmai acest CF constituie o problemă de opoziție deoarece amplasarea clădirii de pe parcela propusă nr. 4, la doar 3 m de limita proprietății afectează o posibilă cale de acces care să reglementeze complet toate terenurile din zonă.


Față de reglementările exprese din regulamentul de urbanism, apreciem că în cazul PUZ-ului propus spre consultare, acestea nu sunt respectate și solicităm să dați curs cererii noastre.

Anexăm: Notificarea nr. 625253/21.12.2020; extrase CF; certificat de urbanism; împuternicire avocațială.

Cluj-Napoca
26.01.2021

Cu stimă,

Bărbat Veturia Dorina
prin av. dr. Luminița Dana Tomoaia
(Tomoaia, Moisa, Țira - ȘCA)


Bărbat Veturia Dorina



Cirajau
Catre,



Directia generala de urbanism
Biroul strategii urbane
Municipiul Cluj-Napoca
Str. Motilor, nr. 1-3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Ref. la notificarea nr. 636280/433/29.12.2020
conex cu documentatia inregistrata sub nr. 589706/2020

Subsemnatii **Cristian PALAMARIU, Vasile Ioan TOSA si Gerlinde SIEGMUND** domiciliati pe
Cluj-Napoca, jud. Cluj, in calitate de membri ai Asociatiei de Proprietari str. Vanatorului, nr. 43,
Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Analizand continul documentatiei „PUZ – Urbanizare, str. Vanatorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40,
Beneficiara: SC VIDARA GROUP SRL” **inregistrata sub nr. 589706/2020**, am identificat
nereguli/neconformitati, sens in care formulam urmatoarele observatii:

Nu identificam ratiunea pentru care se permite executarea unui drum care sa deserveasca exclusiv
parcelele care vor rezulta in urma reparcelarii propuse in cadrul documentatiei indicate mai sus in
conditiile in care exista mai multe parcele neurbanizate in cadrul respectivului UTR. Apreciem ca este
nevoie de o alta propunere care sa sistematizeze o retea rutiera unitara, respectiv apta sa deserveasca in
mod coerent si rational intreaga zona si toate parcelele care, fara urma de indoiala, urmeaza sa fie
construite in viitorul apropiat.

In caz contrar, daca am face cate un plan urbanistic zonal pentru fiecare parcela in parte din cadrul UTR-
ului respectiv, vom ajunge in situatia de a avea cate un drum de acces ingust si infundat la fiecare
ansamblu de constructii, **aspect care tradeaza o vadita lipsa de viziune din punct de vedere urbanistic.**

Pe de alta parte, evidentiem ca nu intelegem ratiunea pentru care drumul de acces pentru parcelele
propuse fara front la str. Vanatorului sa fie amplasat la limita proprietatii noastre in conditiile in care acest
lucru este susceptibil sa ne creeze un disconfort sporit deoarece dormitoarele apartamentelor aflate in

proprietatea subsemnatilor sunt amplasate pe partea catre drumul ce urmeaza a fi construit conform propunerii PUZ.

In acest sens, daca drumul ar fi fost amplasat pe partea opusa ar fi putut deservi mai multe parcele in prezent libere de constructii dar care vor fi construite in cel mai scurt timp fara sporirea gradului de disconfort al subsemnatilor.

Drept urmare, nu putem fi de acord cu propunerea de „PUZ – Urbanizare, str. Vanatorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, Beneficiara: SC VIDARA GROUP SRL” inregistrata sub nr. 589706/2020, motiv pentru care solicitam revizuirea acesteia in sensul mutarii drumului de acces pe partea opusa.

In conformitate cu prevederile art. 2 lit. c) din Legea nr. 52/2003 si ale Regulamentului aprobat prin HCL nr. 153/2012, solicitam organizarea unei sedinte publice in vederea dezbaterii propunerii respective la care sa ne fie facilitat accesul.

Cluj-Napoca, 27 ianuarie 2021

Cu deosebita consideratie,



TOMOIAIA | MOISA | ȚIRA

SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI

409463 / 12.07.2021

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Serviciu Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

andreea.muresan@primariaclujnapoca.ro
registratura@primariaclujnapoca.ro

*Ref. Propunerea PUZ parcelare si
construire locuinte, st. Rahovei nr. 38-40
– beneficiar Vidara Grup SRL*

Subsemnații:

1. Bărbat Liciniu Mircea domiciliat în Cluj-Napoca,
jud. Cluj și
2. Oltean Cristina Violeta, domiciliată în Cluj-Napoca,
jud. Cluj,

ambii în calitate de moștenitori (copii) ai defunctei noastre mame BĂRBAT VETURIA DORINA, decedată la data de 25.06.2021, proprietară a terenului situat în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 42, în suprafață de 1061 mp, înscris în CF 337517 Cluj-Napoca, cu număr cadastral nou 337517,

reprezentați convențional de Societatea Civilă de Avocați „Tomoiaia, Moisa, Țira - SCA”, prin avocat Dorin V. Moisa,

față de răspunsul la notificări nr. 265158/17.06.2021 formulat de Vidara Group Buildings SRL aferent documentației de PUZ - ansamblu de locuințe, str. Vânătorului-Rahovei, comunicat de către Primăria Cluj-Napoca la data de 25.06.2021,

vă înaintez prezentele:

NOTE SCRISE

În primul rând arătăm că, în calitate de moștenitori ai mamei noastre Bărbat Veturia Dorina, ne însușim și ne menținem în întregime toate observațiile și criticile

400117 Cluj-Napoca, calea Dorobanșilor, nr. 9, ap. 8, jud. Cluj
Tel./fax 0264 595455 *www.eavocati.ro *email: dorin.moisa@yahoo.com
CUI- RO39669222, IBAN: RO34BTRLRONCRT0460288101
Baroul Cluj - Uniunea Națională a Barourilor din România

făcute propunerii de PUZ - parcelare si construire locuinte, st. Rahovei nr. 38-40 depusă spre consultare publică de către beneficiarul Vidara Group Buildings SRL.

Prin răspunsul la notificări depus de către SC VIDARA GRUP BUILDINGSSRL se evită a se analiza criticile noastre concrete cu privire la nerespectarea condițiilor legale prin propunerea de PUZ depusă spre avizare și se încearcă să se distragă atenția autorității locale prin comisii de urbanism de specialitate, de la aceste nereguli, încercând a se invoca argumente de natură subiectivă sau care nu au legătură concretă cu criticile formulate de noi.

Am invocat încălcări ale prevederilor legale imperative, de interes public și care nu vizează elemente de ordin subiectiv cum în mod nejustificat se face referire în acest răspuns. Apoi, în mod nejustificat și repetitiv se face referire în răspuns la faptul că documentația propusă nu este una de urbanizare, și că în fapt ar și fi fost deja aprobată prin avizul de oportunitate nr. 303/22.10.2020.

Pe lângă faptul că sunt neintemeiate sunt contradictorii aceste afirmații ale petentei Vidara Group Buildings SRL. Înșăși petenta arată în mod expres în memoriul tehnic de prezentare al documentației, la pct. 1.2., „Prin PUZ-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele CF nr. 335436, nr. Cd. 335436, în scopul construirii unui ansamblu de patru imobile semicolective.” Apoi, în continuare face referiri la propunerile proiectului referitoare la: stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei; stabilirea alinierii construcțiilor; regimul de înălțime a construcțiilor și indicii de utilizare a terenului; operațiuni notariale de parcelare și în cele din urmă se definesc și se reglementează zone specifice de urbanism, respectiv UTR Liu_1, UTR Liu_2, UTRLiu_g.

Așadar, în totală contradicție cu ceea ce susține petenta Vidara Group Buildings SRL prin răspunsul său, respectiv că documentația sa nu este una de urbanizare, din Studiul de PUZ depus de aceasta rezultă cu totul altceva. Apoi este un non sens să susții, așa cum face petenta, că zona studiată ar fi aprobată prin avizul de oportunitate, întrucât conform legii 350/2001, documentația de PUZ se aprobă prin hotărâre de consiliu local, după ce în prealabil au fost obținute toate avizele, inclusiv avizul de oportunitate.

Potrivit art. 32 alin (4) din Legea 350/2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc linii directoare cu privire la: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de

interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Așadar, aceste afirmații ale petentei nu pot fi luate în considerare.

De asemenea petenta nu poate să susțină că prin PUZ-ul propus, nu trebuie să reglementeze accesul și la proprietățile învecinate (locuri înfundate), respectiv la terenul cu număr cad. 337517 proprietatea familiei noastre și terenul cu număr cad. 337516 proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Acest lucru este un non sens față de viziunea urbanistică a Municipiului Cluj-Napoca, exprimată prin PUG-ul aprobat în anul 2014, conform căruia, toate terenurile din zonă, inclusiv al nostru, al primăriei și al petentei Vidara au beneficiat de o schimbare a încadrării funcționale în UTR Liu din zonă verde. Ca atare, prin PUZ trebuie să fie reglementată întreaga zonă în mod unitar, având în vedere întregul UTR, întrucât în caz contrar se nasc loturi de teren înfundate, cu încadrare funcțională Liu, ceea ce este neconform noilor reglementări de urbanism în vigoare la nivelul municipiului Cluj-Napoca.

Se face referire în răspunsul petentei Vidara Group Buildings SRL la o modificare a parcelarului propus. Arătăm că nu avem cunoștiința de așa ceva, singurul act comunicat cu noi fiind răspunsul scris, fara alte anexe.

Ne menționem toate obiecțiunile formulate prin cele două notificări, prin răspunsul formulat nu au fost combătute criticile și argumentele noastre, mai mult la cea mai mare parte din acestea nici măcar nu s-a răspuns, așadar pentru toate considerentele arătate vă solicităm respingerea de propunerii de PUZ depusă de VIDARA GROUP BUILDINGS SRL ca fiind nelegală.

Față de reglementările exprese din regulamentul de urbanism, apreciem că în cazul PUZ-ului propus spre consultare, acestea nu sunt respectate și solicităm sa dati curs cererii noastre.

Anexăm:

- împuternicire avocațială,
- declarații acceptare succesiune; certificat deces
- Notificarea nr. 625253/21.12.2020;

- Notificarea nr. 55197/26.01.2021;

Cluj-Napoca

09.07.2021

Cu stimă,

Bărbat Liciniu Mircea

Oltean Cristina Violeta

prin av. dr. Luminița Dana Tomoaia

(Tomoaia, Moisa, Țira - SCA)



Amexa nr. 1

4 la Raportul Informațional și
comunicatului publicului conține
un număr de 21 pagini

21

Sluj



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Adresa Nr. 2
la Repertoriul informațiilor în
consultării publicului
365/158
17.06.2021



Către: PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM, BIROUL
STRATEGII URBANE,

De la: Av. Ciprian PAUN

reprezentată convențional de către S.C.A. NESTOR NESTOR
DICULESCU KINGSTON PETERSEN, având sediul profesional
în Municipiul București, Strada Barbu Văcărescu, nr. 201, Clădirea
Globalworth Tower, etajul 18 (recepție), Sectorul 2 (unde vă
solicităm comunicarea tuturor actelor și a înscrisurilor în
legătură cu prezentul Răspuns),

Subiect: RĂSPUNS LA NOTIFICAREA NR.632702/433/24.12.2020
(Conex cu nr.589706/433/27.11.2020 nr. Cerere C.T.A.T.U.)

Data: 16.06.2021

Stimată Doamnă,

Subscrisa, VIDARA GROUP BUILDINGS SRL

reprezentată convențional de către S.C.A. NESTOR NESTOR DICULESCU
KINGSTON PETERSEN, având sediul profesional în Municipiul București,
Strada Barbu Văcărescu, nr. 201, Clădirea *Globalworth Tower*, etajul 18 (recepție),
Sectorul 2 (unde vă solicităm comunicarea tuturor actelor și a înscrisurilor
în legătură cu prezentul Răspuns),

având în vedere Adresa formulată și comunicată Subscrisei (în continuare,
"Adresă"), formulăm prezentul

BUCUREȘTI

Clădirea *Globalworth Tower*
Strada Barbu Văcărescu, nr. 201
etajul 18 (recepție)
Sectorul 2, Municipiul București, 01368
România

T +40 21 201 2200, +40 31 225 3300
F +40 21 201 2210, +40 31 225 3310
E office@nndkp.ro, www.nndkp.ro

TIMIȘOARA

T +40 256 202 133
F +40 256 202 146
E office.timisoara@nndkp.ro

CLUJ - NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 364 229 000
F +40 364 229 005
E office.cluj@nndkp.ro

BRASOV

T +40 268 547 824
F +40 268 547 822
E office.brasov@nndkp.ro



RĂSPUNS

In primul rand, dorim sa mentionam faptul ca subscrisa in calitate de Beneficiar respectam prevederile legale privind urbanismul si limitele de proprietate, iar propunerea si obiectiunile vecinilor vizeaza elemente de ordin SUBIECTIV, de oportunitate si interes privat si nu publice. Astfel, trasarea unei alei pentru a beneficia de acces mai facil la parcela personala sau pentru a suplimenta un acces care sa permita dezvoltarea de locuinte langa imobilele-case pe care le propunem, nu intra in categoria obiectiunilor de legalitate , ci cel mult de oportunitate subiectiva.

A. Raspuns ADRESĂ Nr. 625253/ 21.12.2020, dna. Barbat Veturia Dorina

Conform PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr493/2014 si actualizat prin HCL nr. 579/2018, parcela identificata cu CF nr. 335436, este încadrat în UTR Liu-Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, astfel prin propunerea de PUZ se respecta prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

- a) Conform PUG Cluj-Napoca, parcela studiata se încadrează în UTR Liu.
- b) Conform PUG Cluj-Napoca, UTR Liu, din care face parte parcela CF nr 335436, nu este un UTR de urbanizare. Zona reglementata precum si zona studiata sunt aprobate prin Avizul de Oportunitate nr.303 din 22.10.2020, respectiv Planșa anexa la A.O.. Astfel, având in vedere suprafața de 4577 mp a parcelei studiate, se propune parcelarea acesteia, conform PUZ-ului de fata.
- c) Parcela CF nr 335436, se afla in UTR Liu, conform PUG Cluj-Napoca, iar prin PUZ de fata, parcelele rămân in UTR Liu, având obligația sa se respecte Regulamentul Liu, respectiv edificare de imobile cu maxim 2 unități locative.
- d) Proiectul respecta baza legala a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr 493/2014 precum si prevederile din Codul Civil.
- e) Revenim cu mențiunea că UTR Liu este o unitate teritoriala deja urbanizata, iar prin documentația de faza se dorește reglementara terenului cu CF.nr 335436, conform rigorilor aferente UTR Liu. Prin documentația propusa nu se impune nici o obligație asupra terenului cu

CF nr 337517 (al cărei acces este din str. Rahovei) și nici nu sunt îngădite posibilitățile de construcție pe aceasta parcela. Mentionam foarte clar faptul ca accesul la parcela cu nr. 337517 se face de pe strada *Rahovei*, deci nu are legatura cu accesul de pe strada noastra.

- f) Conform planșei A.00-1-Plan de încadrare in PUG si Planșa Anexa la Avizul de Oportunitate nr.303/2020, terenul reglementat se afla in UTR Liu, aferent zonelor considerate urbanizate. Astfel prin documentația de fata nu este obligatorie reglementarea accesului si a RLU pentru parcela cu nr. 337517, iar pe aceasta parcela se poate construi indiferent de situația parcelei 335436, conform prevederilor RLU Liu.
1. Parcelele 1 si 2 au front la strada Vânătorului, iar parcelele 3 si 4 au acces auto si pietonal prin intermediul unei alee de acces propusa prin plan . Aceasta alee este o alee carosabila de utilitate privata (shared space), închisa circulației publice. Circulațiile propuse, respecta Regulamentul Local de Urbanism. Aceasta propunere a fost chiar avizata favorabil de Serviciul Siguranța Circulației, anexat documentației.
 2. Planul Urbanistic Zonal reprezintă o parcelare a proprietății cu CF nr 335436, având o suprafață de 4577 mp si nu are caracterul de a reglementa circulația publica, de altfel o legătura carosabila intre str. Vânătorului-str. Rahovei nu se justifica din punct de vedere al declivității accentuate a terenului începând cu jumătatea parcelei. De asemenea introducerea unei circulații publice în zona ar incomoda intimitatea zonei.
Denumirea PUZ-ului "str. Vânătorului 39B-Str. Rahovei 38-40" a fost preluata din adresa amplasamentului din extrasul CF.
 3. Din aceasta perspectiva noi nu dorim sa donam aleea pentru a fi circulabila, ea desemnand o facilitate locala pentru imobilele propuse a fi construite.
 4. Revenim cu mențiunea ca acest UTR este deja urbanizat iar prin Certificatul de Urbanism precum si prin Avizul de Oportunitate s-a aprobat zona reglementata.
 5. Viitoarea parcela nr. 4 respecta prevederile UTR Liu, prin care retragerea minima față de limita laterala este de 3m. Nu exista cale de acces care sa unească strada Vânătorului de strada Rahovei si nici servitute de utilitate publica reglementata prin PUG care să indice dorința autorităților de a realiza o astfel de

legătura. În plus proprietatea studiată nu are ieșire la strada Rahovei, parcela situata la str. Rahovei nr. 40 fiind înscrisă în CF separat.

6. În contextul în care prin PUZ nu se realizează un drum public între str. Vânătorului și str. Rahovei, din motivele mai sus menționate, solicitările dumneavoastră cuprinse la punctele 3,4,5 nu au obiect.
7. În acest sens, s-a modificat propunerea astfel încât parcela cu alea de acces să fie individuala.
8. Parcelarea propusă respectă prevederile RLU Liu. Nu se vor crea calcane pe limita de proprietate al parcelei inițiale reglementate. Se va realiza un ansamblu unitar, neexistând calcane decât în cadrul cuplării.
9. În cadrul etapei de Informarea Populației, inclusiv proprietarul parcelei cu CF nr 337519 a fost informat cu privire la derularea acestui PUZ, astfel proprietarul parcelei fiind chiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

B. Raspuns la ADRESA Nr. 55197/ 26.01.2021, dna. Barbat Veturia Dorina

1. Alea propusă este o alea carosabilă de utilitate privată (shared space), închisă circulației publice. Circulațiile propuse, respectă Regulamentul Local de Urbanism. Aceasta propunere fiind chiar Avizată Favorabil de Serviciul Siguranța Circulației, anexat documentației.
2. Planul Urbanistic Zonal reprezintă o parcelare a proprietății cu CF nr 335436, având o suprafață de 4577 mp și nu are caracterul de a reglementa circulația publică, de altfel o legătura carosabilă între str. Vânătorului-str. Rahovei nu se justifică din punct de vedere al declivității accentuate a terenului începând cu jumătatea parcelei. De asemenea introducerea unei circulații publice în zonă ar incomoda intimitatea zonei.
3. Calculul necesarului de parcaje s-a făcut respectând prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism, astfel pentru fiecare unitate locativă s-a prevăzut un număr de 2 locuri de parcare. Numărul total de locuri de parcare este 16. Ținând cont că două dintre parcele au front la strada Vânătorului, astfel alea de acces va fi utilizată de cele 8 mașini aferente celor două parcele care nu au front la strada Vânătorului.
4. Regulamentul aferent PUZ-ului de față este în spiritul RLU Liu, iar prin PUZ se

- poate stabili modul de parcelare cu reglementările aferente. Astfel parcelele au o suprafața mai mare de 350 mp, adâncimea mai mare decât lățimea iar accesele pe parcela se reglementează în cadrul PUZ-ului.
5. Revenim cu mențiunea ca UTR Liu nu este un UTR de urbanizare, astfel și prin documentațiile obținute până în prezent: CU, AO, etc se aproba zona reglementata în suprafață de 4577 mp.
 6. Regulamentul PUZ este în spiritul regulamentului UTR Liu, regulament ce permite cuplarea pe limita de proprietate, regim de înălțime de S+P+1+R, indici urbanistici POT de 35 % și CUT de 0,9, retrageri de 3 m lateral și aliniament și 6 m fata de limita posterioara.

Astfel:

i. ii Pentru Liu_1, Liu_2:

Regulamentul UTR Liu_1/Liu_2 este în spiritul RLU Liu, iar prin intermediul PUZ-ului se stabilește modul de parcelare cu reglementările aferente. Mobilarea propusa pe parcela inițială respecta distanțele minime fata de limitele laterale de proprietate. Calcane se propun doar în cazul cuplării, astfel nu vor rămâne calcane neacoperite. Astfel aceasta construire pe limita de proprietate nu aduce niciun prejudiciu vecinilor . Aleea de acces este o alee semi carosabila de utilitate privata (shared space), închisă circulației publice, iar aceasta este proprietatea privata a beneficiarului.

Beneficiarul va respecta condițiile UTR Liu și va construi cate un imobil cu maximum 2 unități locative precum și va respecta indicii urbanistici ai acestuia, respectiv POT 35% și CUT de 0,9.

POT maxim admis menționat de 25% este specific subzonelor de instituții și servicii publice, funcțiuni care nu fac parte din PUZ supus avizării.

ii. Pentru Liu_g:

S-a renunța la acest UTR prin modificarea parcelarului propus.

7. Parcelarea propusa respecta indicii urbanistici POT și CUT. Aleea de acces este proprietatea privata a beneficiarului și nu va fi trecut în domeniul public.
8. În cadrul etapei de Informarea Populației, inclusiv proprietarul parcelei cu CF nr

337519 a fost informat cu privire la derularea acestui PUZ, astfel proprietarul parcelei fiind chiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

C. Raspuns la ADRESA Nr. 61672/ 28.01.2021, dl Cristian Palamariu, dl. Vasile Ioan Tosa, dna. Gerlinde Siegmund

1. Conform PUG Cluj-Napoca, parcela studiata cu CF nr 335436, se afla in UTR Liu, care nu este un UTR de urbanizare. Astfel zona reglementata precum si zona studiata sunt aprobate prin Avizul de Oportunitate nr.303 din 22.10.2020, respectiv Plansa anexa la A.O.. Avand in vederea suprafata de 4577 mp a parcelei studiate, se propune parcelarea acesteia, conform PUZ-ului de fata.

2. Aceasta alee de acces de 6m lăţime va fi o alee semi carosabila de utilitate privata (shared space), închisă circulaţiei publice care va deservi un număr de 8 autoturisme, avand un trafic nesemnificativ. De altfel, aceasta mobilare propusa are avantajul amplasării imobilelor propuse la o distanta mai mare fata de imobilul dvs. (decât in cazul mutării acestei alee de acces pe partea opusa), astfel este permisa o insorire mai buna a fatadei estice a imobilului dvs.

Cu stimă,
VIDARA GROUP BUILDINGS SRL



Prin: NNDKP SCA
Avocat Ciprian Păun

583372 / 20.06.2022

CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM, BIROUL STRATEGII
URBANE,

RASPUNS LA NOTIFICAREA NR.411718/433/13.07.2021
(Conex cu nr.589706/433/27.11.2020 nr. Cerere C.T.A.T.U.)

ADRESA
Nr. 411718/ 13.07.2021, dl. Barbat Liciniu Mircea, dna. Oltean Cristina
Violeta

S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., in calitate de beneficiar, mentionam urmatoarele:

Sustinem in continuare valabilitatea raspunsului oferit la adresa initiala, inregistrata cu nr. 365103/433/17.06.2021, la care am raspuns punctual la toate solicitarile si reconfirmam respectarea reglementarilor UTR Liu, conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. In acest sens reatasam raspunsul nostru initial.

Deasemenea, conform CF actualizat nr 337517, nr. cad 337517, ati instrainat terenul, respectiv nu mai sunteti vecini cu parcela studiata. In acest sens atasam CF 337517.

SC VIDARA GROUP BUILDINGS SRL


Semnatura

Data

12.06.2022

Anexa nr. 2
la Raportul informativ si
consultarii publicului contine
un număr de 7 pagini
Cluj