

35/17.10.2023
HOTĂRÂRE

1-22 pag
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire
imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire
imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 804412/1/02.10.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 804562/433/02.10.2023. al Direcției Generale de Urbanism și
al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt,
2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5, beneficiari: Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 19.05.2023. și avizul nr. 957/Z/12.11.2020, precum și
avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism,
aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str.
George Coșbuc nr. 5, beneficiari: Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa, pe o parcelă proprietate
privată, nr. cad. 339339. Pe parcelă există fond construit care este propus spre desființare (nr.
cad. 339339-C1, nr. cad. 339339-C2).

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4.7 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 4.7 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7,52 m;
- accesul auto și pietonal: din strada George Coșbuc;
- staționarea vehiculelor(auto,velo): locuri de parcare auto și velo dispuse în spații specializate la subsoluri, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5

Prin cererea nr. 563109/433/29.05.2023, Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5.

Parcela care face obiectul P.U.D, în suprafață de 1990 mp, este amplasată pe frontul vestic al străzii George Coșbuc, la nr. 5, fiind delimitată de parcelele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit care este propus spre desființare (nr. cad. 339339-C1, nr. cad. 339339-C2). Strada George Coșbuc, din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1314.

Prin P.U.D. se propune edificarea unui imobil mixt, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M),
str. George Coșbuc nr. 5**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 804412/1/02.10.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 563109/433/29.05.2023, Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5.

Documentația a fost întocmită de S.C. FRAGMENTUM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 339339.

Parcela care face obiectul P.U.D, în suprafață de 1990 mp, este amplasată pe frontul vestic al străzii George Coșbuc, la nr. 5, fiind delimitată de parcelele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit care este propus spre desființare (nr. cad. 339339-C1, nr. cad. 339339-C2). Strada George Coșbuc, din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1314.

Parcela care face obiectul P.U.D, conform P.U.G, este încadrată în ZCP_M4. Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil mixt cu regim de înălțime 2S+P+2E+R(M).

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4.7 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 4.7 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7,52 m;
- accesul auto și pietonal: din strada George Coșbuc;
- staționarea vehiculelor(auto,velo): locuri de parcare auto și velo dispuse în spații specializate la subsoluri, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 74 din 19.05.2023. Pentru documentația P.U.D. s-a emis Avizul nr. 957/Z/12.11.2020 al C.Z.M.I.

Demersurile în vederea elaborării P.U.D. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 2537/6.07.2020, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020 până la data de 6.07.2023. La data depunerii cererii nr. 563109/433/29.05.2023 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 2537/6.07.2020, precum și avizele emise pentru P.U.D. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate. Suplimentar față de avizele cerute prin certificatul de urbanism, la faza de aprobare s-a solicitat Avizul Poliției municipiului Cluj-Napoca- Biroul Rutier, aviz obținut și depus în completare (nr. 604341/21.06.2023), în interiorul termenului de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2537/6.07.2020.

Terenul inițial de pe str. Coșbuc nr. 3, cu o arie totală de 1217 mp, a fost împărțit în mai multe terenuri în urma retrocedării din anul 1996. Terenul aferent curții, nr. cad. 338776, cu suprafața de 763 mp și terenul de sub imobilul existent la nr. 3A, nr. cad. 300265, cu suprafața de 56 mp au fost alipite la terenul de pe str. Coșbuc nr. 5, generând parcela studiată prin P.U.D. cu suprafața totală 1990 mp. În urma calculului indicilor urbanistici raportat la parcela inițială de pe str. Coșbuc nr.3, cu suprafața de 1217 mp, luând în considerare imobilul existent la nr. 3, nr. cad. 300264, cu $A_c=215$ mp și $A_d=645$ mp și partea din imobilul propus la nr. 5 amplasată pe parcela de la nr. 3, cu $A_c=239$ mp și $A_d=844$ mp, rezultă că imobilul propus prin documentația P.U.D. respectă reglementările din RLU, indicii P.O.T. și C.U.T. rezultați fiind mai mici decât cei maximi admiși pentru parcela inițială de la nr. 3. De asemenea, pe parcela de teren rezultată ca urmare a operațiunilor notariale de dezmembrare și alipire, care face obiectul P.U.D. se respectă reglementările din RLU, indicii P.O.T. și C.U.T. admiși (P.O.T.= 40% și C.U.T.=1,4).

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D, au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine, răspunzându-se obiecțiunilor formulate.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2537 din 06.07.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. George Coșbuc nr. 5, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Carmen Emilia Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

04.10.2023.



REGIMUL TEHNIC
 ZCP - M4 Zonă mixtă cu regim de construire deschisă, adiacența arterelor de importanță locală
 P.O.T. max - 40%
 C.U.T. max - 1.4
 înălțime max. la cornișă - 12 m
 înălțime max. laolați - 16 m
 regim de înălțime - 25-P+2+M(R)
 suprafețe verde pe sol natural - 30%

LEGENDA
 Limita de proprietate amplasament studiul
 Limita de proprietate parcele vecine
 Linia U.T.R.
 Construcții existente
 Cămină propusă
 Contur subsol propus
 Spațiu verde / Spațiu verde pe sol natural aplicabil
 Parcău canalizat
 Parcău pietonal
 Acces auto / pietonal
 Arbori propuși



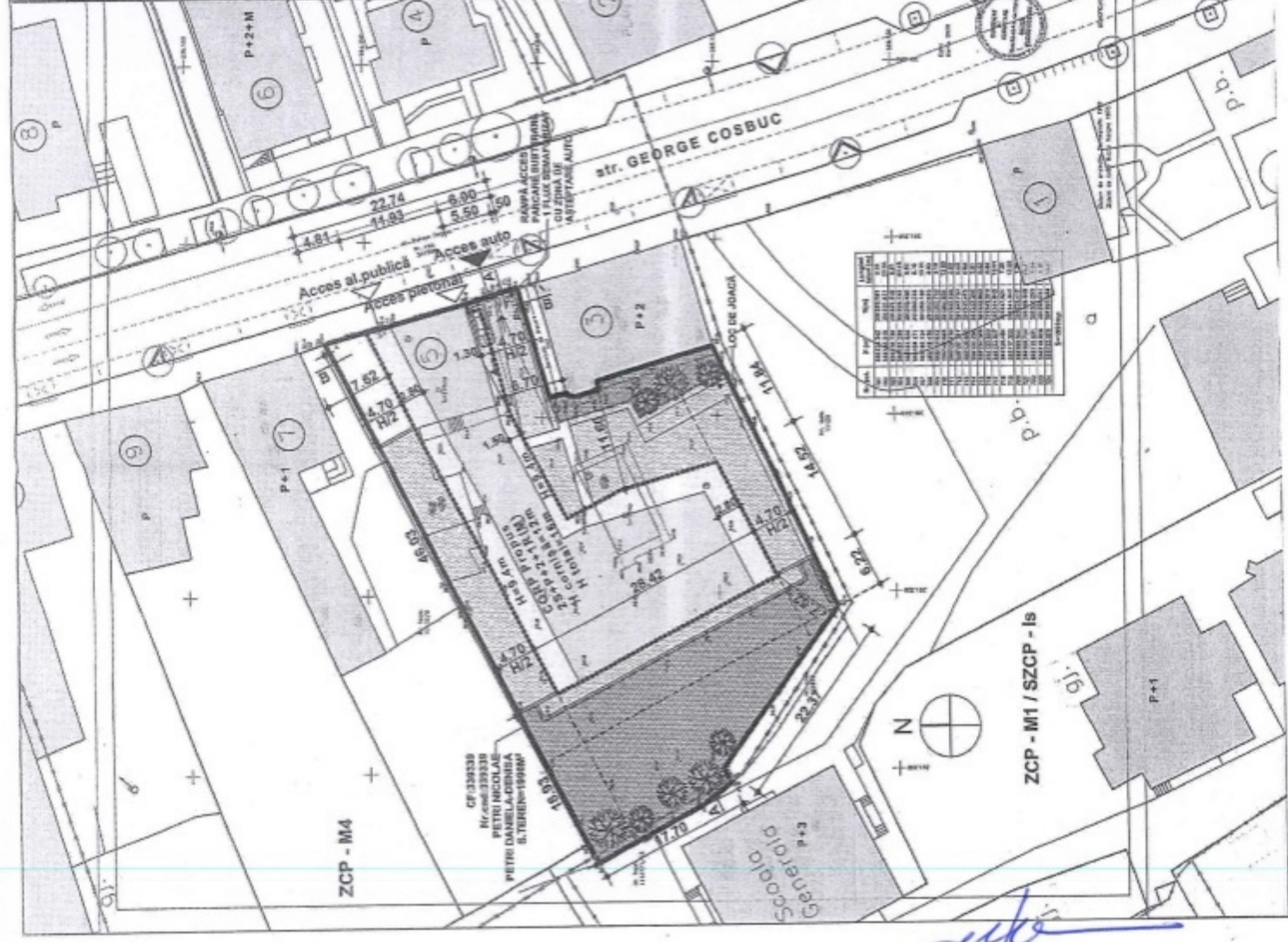
BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT
 1990 mp

EXISTENT		PROPUȘ	
mp	%	mp	%
337	16.9%	798	40%
49	2.5%	148	7.3%
1604	80.6%	597	30%

SUPRAFATA CONSTRUITA
 337 mp, 16.9%
SUPRAFATA CIRCULATI AUTO ȘI PIETONALE
 49 mp, 2.5%
SUPRAFATA VERDE PE SOL NATURAL
 1604 mp, 80.6%

Arta construită deșeură Corp propus AD = 2786m²
 P.O.T. propus = 40%
 C.U.T. propus = 1.4
 Nr. locuri de parcare propuse = 49
 Nr. apartamente propuse = 34

CALCULUL NECESARILUI DE PARCAJE - Str. Cosbuc nr.8 - conf. anexa 2 la RLU Cluj-Napoca
 - Apartamente cu aria utilă mai mică decât 100 mp
 (1 loc / 1 apartament cu aria utilă mai mică decât 100mp)
 34 locuri (total 34 apartamente cu aria utilă mai mică decât 100 mp)
 - Spații comerciale / alimentare publice + persoane - 2 locuri
 (1 loc / 35mp aria utilă din spațiul destinat accesului public sau 1 loc / 20 locuri la masă
 + 1 loc / 15 persoane pentru personal)
 2 locuri (70mp / 35mp = 2)
Total locuri de parcare necesare: 36 locuri
Total locuri de parcare propuse: 49 locuri (în garaj subteran)
Total locuri de parcare pentru biciclete propuse: 34 locuri (în garaj subteran) - 1 loc / 1 sq. conf. anexa 2



PUNCTE PE CONTUR ZONA PUD

Nr. post.	X (m)	Y (m)	Unghiul later (m)
701	68131.42	301369.781	2.38
702	68135.60	301371.871	33.18
703	68135.75	301371.913	34.46
704	68134.63	301369.463	6.02
705	68135.31	301369.338	0.78
706	68134.34	301365.146	10.01
707	68133.874	301352.871	3.05
708	68135.815	301353.716	3.59
709	68132.848	301344.684	13.00
710	68136.330	301342.165	2.60
711	68137.217	301342.795	6.48
712	68135.880	301342.415	6.40
713	68133.200	301349.304	2.01
714	68133.543	301343.463	0.19
715	68133.659	301343.260	0.00
716	68133.657	301344.045	13.31
717	68135.684	301347.341	17.56
718	68137.044	301352.431	7.76
719	68135.734	301353.240	22.27
720	68138.284	301350.265	1.84
721	68138.966	301348.461	4.40
722	68132.500	301345.084	13.37
724			5=1990mp

etela ± 0.00 = 343.16 (punctul de sta. Anaga Nr.1975)

CAZARIE DE IMBUNATĂ (conf. H.G. 788/07.2.2009)
 C. GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC (conf. N.T. 2-2004)
 III. ZONA SEISMICĂ (conf. P. 100-12/06)

proiectant general: arh. Sorin SCRIPCARU
 J121426/2012, CUI: 30239221
 Calea Măgureni, nr. 100A, Cluj-Napoca, Jud. Cluj
 telefon: 0364 264 580261

proiectant de specialitate: arh. Sorin SCRIPCARU
 J121426/2012, CUI: 30239221
 Calea Măgureni, nr. 100A, Cluj-Napoca, Jud. Cluj
 telefon: 0364 264 580261

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE ÎMBUNĂTĂ
 ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,
 BRANȘAMENT FIBRĂ OPTICĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

denumire proiect: m.m. Cluj-Napoca, str. George Cosbuc, nr. 5, Jud. Cluj

numero: arh. MACALIK Arnold
 șef proiect: arh. Sorin SCRIPCARU
 proiect spec.: arh. Vlad COBZAN
 proiectat: arh. KISS Zoltan

sanctiun: amplasament: m.m. Cluj-Napoca și Petri Daniela Denisa
 autorizat: nr. planșă: A.03

data: 03/03/2020 nr. proiect: 2020 octombrie | scară: 1:500



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMILBOC

Ca urmare a cererii adresate de PETRI NICOLAE cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 305737/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 44 AVIZ din 19.05.2023

pentru: P.U.D. construire imobil mixt, 2S+P+2E+R(M), str. Coșbuc nr. 5

generat de imobilul cu nr. cad. 339339;
Inițiator: PETRI NICOLAE și PETRI DANIELA DENISA;
Proiectant general: S.C. FRAGMENTUM S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1990 mp este amplasată pe frontul vestic al străzii George Coșbuc, la nr. 5, fiind delimitată de parcelele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit care este propus spre desființare (nr. cad. 339339-C1, nr. cad. 339339-C2).

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

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

-funcțiune predominantă: structura funcționala heterogena, mixaj între activitățile de interes general, cu sau fara acces public, și locuire.

-regim de construire: deschis,

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

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

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

-retragere față de limitele laterale și posterioare: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4.7 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 4.7 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7,52 m;
- accesul auto și pietonal: din strada George Coșbuc;
- staționarea vehiculelor(auto,velo): locuri de parcare auto și velo dispuse în spații specializate la subsoluri, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023 și a verificării în ședința operativă din data de 21.04.2023 a modificărilor solicitate (depuse cu nr. 424020/433/2023, 471664/433/2023) se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2537 din 06.07.2020. emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca, prelungit până la data de 06.07.2023.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 757/253 din 24.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.05.2023

P.U.D. - Construire imobil mixt 2S+P+2E+R(M)
str. George Coșbuc nr. 5
Nr. 563109/29.05.2023
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : PETRI NICOLAE și PETRI DANIELA-DENISA
- **Proiectant** : S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 305737/14.03.2023

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire imobil mixt 2S+P+2E+R(M) – str. George Coșbuc nr. 5

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

- **Certificat de urbanism nr. 2537/06.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 74/19.05.2023**

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. 305737/14.03.2023

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 datele de : 17.11.2021, 16.05.2022 și 20.03.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 26-28.05.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 17.11.2021 - ora 14, 16.05.2022 - ora 15 și 20.03.2023 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 17.11.2021 - ora 14, 16.05.2022 - ora 15 și 20.03.2023 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fostificați :

- Liceul Teoetic Elf –
- Szekely Ramona – s
- Budea Marius și Budea Gina Maria –
- Jarda Mihăilă și Jarda Maria – str. Ge
- Muntean Felician și Muntean Ligia –
- Tohotan Alexandru și Tohotan Ioana -
- Luca Nicolae și Luca Angela –
- Feri Viorica –
- Bocoș Călina Fulga
- Săplăcan Călin –
- Biserica Reformată – Calea Moșilor nr. 84
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 17.11.2021 - ora 14, 16.05.2022 - ora 15 și 20.03.2023 - ora 15

La dezbaterile din 17.11.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-au prezentat proiectanții : arh. Vlad Gorgan și arh. Macalik Arnold

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Mihai Vonica - reprezentantul bunicilor, familia Jarda

La dezbaterile din 16.05.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : reprezentantul legal al beneficiarilor - avocat Milena Nistorescu și proiectantul lucrării - arh. Macalik Arnold

Din partea publicului a participat dl. Mihai Vonica

La dezbaterile din 20.03.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : reprezentantul legal al beneficiarilor - avocat Milena Nistorescu și proiectantul lucrării

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Mihai Vonica

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

- nr. 676453/06.12.2021 – Jarda Mihăilă, Jarda Maria, Ignat Ramona și Gina Budea

- nr. 646413/21.07.2022 – d-na. Jarda Maria

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. 368313/08.03.2022, 703916/25.08.2022 și 753488/21.09.2022, beneficiarul prin reprezentantul său legal 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. 677952/433/06.12.2021 și 660366/433/29.07.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului (prin reprezentantul său legal) referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 378096/433/11.03.2022, 378116/433/11.03.2022, 378123/433/11.03.2022 și prin e-mail d-lui. Mihai Vonica

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



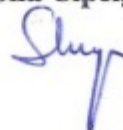
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



Anexa nr. 1
la Raportul informații și
consultării publicului

676453 /
06.12.2021

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul JARDA MIHAILĂ, JARDA MARIA; IGNAȚ RAMONA;
GINA BOBEA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N. sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____ sc _____ et _____ ap _____
telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

IMOBIL MIXT, STR. GEORGE COSBUC 5; BENEFICIAR: PETRI NICOLAE
SI PETRI DENISA
amplasament: STR. GEORGE COSBUC NR 5

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Cu mulțumiri,

Data: 03.12.2021.

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca,

Cu privire la propunerea Planului Urbanistic de Detaliu de pe strada George Cosbuc nr. 5 va semnalam urmatoarele aspecte:

1. Parcela in suprafata de 1990 mp, identificata prin CF 339339 aflata in dezbatare la faza PUD a rezultat in urma alipirii in ultimii 2 ani a gradinii/curtii imobilului existent de pe strada George Cosbuc nr 3 si a parcelei de pe str. George Cosbuc nr 5.

In conformitate cu articolul 4, alin.3 lit.(c) din RLU aferent UTR ZCP-M4, nu este permisa comasarea mai multor parcele daca parcela rezultata nu are forma regulata. Mai mult fiind in zona de protectie a Ansamblului Centrului Istoric Cluj-Napoca, orice comasare sau dezlipire se realizeaza cu avizul Comisiei Regionale de Monumente Istorice.

In cazul de fata parcela a fost alipita fara avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice si contrar RLU UTR ZCP-M4 forma rezultata este una neregulata si atipica parcelarului istoric.

2. In conformitate cu anexa 2 de la legea 350/2001 actualizata in 13.05.2020, indicatorii urbanistici POT si CUT se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

Pe terenul dezmembrat de pe strada Cosbuc nr 3 exista o cladire edificata la inceputul anilor 1900 cu regimul de inaltime S+P+2E, suprafata construita 224 mp si suprafata desfasurata 896 mp. La calculul indicilor urbanistici POT si CUT pentru viitoarea constructie de la nr. 5 se va lua in considerare suprafata desfasurata existenta de 896 mp de la nr3. Acesta suprafata construita desfasurata include si subsolul cu functiune de depozitare conform legii 350/2001. Astfel suprafata desfasurata propusa pe parcela CF 339339 studiata prin PUD nu poate depasi 2240 mp.

3. In conformitate cu directiile de dezvoltare durabila propuse de Primaria Municipiului Cluj-Napoca punctul gospodaresc selectiv se va propune ingropat si la o distanta minima de 10 m de ferestrele camerelor de locuit in conformitate cu ordinul 119/2014 actualizat in 2021, contrar solutiei prezentate.

4. In vederea asigurarii iluminatului natural, pe latura sud-vestica se va pastra intre cladirea propusa pe str. G. Cosbuc nr. 5 si cladirea existenta str. G. Cosbuc nr. 3, o distanta minim egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte (in cazul de fata fiind cladirea existenta la nr.3 H=+13.22 m conform plansei A.05 Desfasurata stradala anexata documentatiei de PUD), inaltime ce se va masura fata de cota terenului natural.

5. Solicitam ca pozitia locului de joaca care in propunerea prezentata apare sub forma unui trotuar, sa se realizeze pe zona verde din partea posterioara a parcelei de la nr. 5 pentru a asigura un climat cat mai sanatos si deschis pentru viitorii utilizatori.

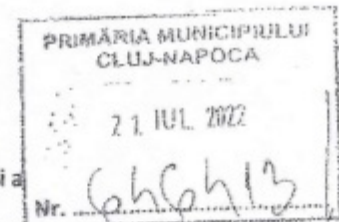
02.12.2021

Ignat Ramona

Budea Gina s

Jarda Mihaila

Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
In atentia Arhitectului Sef, a Directiei de Urbanism si a
Directiei de Strategii Urbane a Municipiului Cluj-Napoca,



Prin prezenta adresa, subsemnata Jarda Maria, in calitate de proprietar al apartamentului situat in Cluj-Napoca, cu tot respectul cuvenit, va solicit clarificarea calcului CUT la propunerea Planului Urbanistic de Detaliu de pe str. George Cosbuc nr. 5, care in forma actuala, ne afecteaza, direct, prin supraconstruirea si aglomerarea parcelei invecinate de la str. G. Cosbuc nr 5.

Consideram ca in forma in care a fost prezentat, Planul Urbanistic de Detaliu de pe strada George Cosbuc nr. 5 in vederea clarificarii calcului CUT, in Comisia de Urbanism a Municipiului Cluj-Napoca, nu s-au respectat prevederile Anexei 2 din Legea 350/2001, actualizata in 13.05.2020, alineatului 2, la exceptiile de calcul, care prevede: "Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrat dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.", deoarece indicatorii urbanistici prevazuti in Plan nu au fost calculati in raport cu ansamblul terenului initial si prin urmare nu s-a luat in calcul cladirea existenta de la G. Cosbuc nr.3 in suprafata desfasurata de 896 mp, cladire aflata pe terenul dezmembrat in anul 2013.

Imobilul din strada G.Cosbuc nr 3, edificat la inceputul anilor 1900, are un regim de inaltime S+P+2E, suprafata construita 224 mp si **suprafata desfasurata 896 mp**, subsolul intrand in calculul CUT conform legii 350/2001, avand destiantia de depozitare.

Situatia initiala, existenta intre 1900- 2013, cea dupa dezmembrarea realizata in anul 2013 si cea dupa alipirea terenurilor de la nr.3 si 5, efectuata in anul 2020, sunt prezentate detaliat in anexa 1 a acestei adrese.

Va rog, respectuos, sa ne comunicati opinia dvs, referitor la calculul a indicilor urbanistici POT si CUT pentru viitoarea constructie de la nr. 5, tinand cont si de adresa anexata nr 23608/2022 care continue punctul de vederea a Directiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului a Judetului Cluj asupra aceste spete.

Cu respect si aleasa consideratie,

Cluj-Napoca, 21.07.2022

Jarda Maria

Anexa nr. 1
la Raportul in prealabil
de consultării publicului
contine un număr de 3 pag.
Slyy

Anexa nr. 2
la Raportul informații
și consultării publicului



368313 / 08.03.2022

CATRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
Calea Motoilor nr. 3, Cluj - Napoca, jud. Cluj

Ref: Adresa nr. 677952/433/06.12.2021 conex cu nr. 563859/05.10.2021 (nr. cererii C.T.A.T.U) și adresa nr. 676453/06.12.2021 formulata de vecinii Jarda Mihăilă, Jarda Maria, Ignat Ramona și Gina Budea privind P.U.D. - Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5.

Subsemnatul, Nicolae Petri, beneficiar al P.U.D. - Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5, reprezentat prin avocat Milena Nistorescu, cu adresa de corespondență în Cluj-Napoca, str. Brașov nr. 2-4, jud. Cluj, e-mail milena.nistorescu@nistorescu.ro, adresă la care vă solicităm să comunicați orice documente aferente situației, formulăm prezentul

RĂSPUNS

La obiecțiunile formulate de vecinii Jarda Mihăilă, Jarda Maria, Ignat Ramona și Gina Budea privind P.U.D. - Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5 prin adresa nr. 676453/06.12.2021, înaintată de către Primaria Municipiului Cluj - Napoca subsemnatului prin Adresa nr. 677952/433/06.12.2021:

1. Cu privire la prima obiecțiune, menționăm faptul că operațiunea de alipire s-a realizat cu respectarea dispozițiilor legale, motiv pentru care a și fost înscrisă în Cartea Funciară.

Pentru PUD actual propus s-a obținut și avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 957/Z din data de 12.11.2020, pe care îl atașăm prezentului răspuns.

Subliniem faptul că documentația aferentă Planului Urbanistic de Detaliu avizată de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice vizează și propune soluții de amplasare pentru parcela rezultată în urma alipirii curții imobilului de pe str. George Coșbuc nr. 3 la parcela de pe str. George Coșbuc nr. 5 și că nu au existat niciodată obiecțiuni referitoare la comasarea acestora sau la forma rezultată a parcelei vizate, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice considerând așadar că prin această nouă formă a parcelei este respectată specificitatea de amplasare a clădirilor pe cvartal.

Mai mult decât atât, din istoricul topografic - cadastral al celor două imobile, se poate observa că:

- în trecut imobilul din str. George Coșbuc nr. 3 a suferit o dezmembrare forțată ca urmare a naționalizării și apoi a restituirii imobilului doar parțial;
- prin această dezmembrare dispusă de instanță au fost separate clădirea și terenul de la stradă de terenul din spatele clădirii de la nr. 3;
- terenul din spatele clădirii de la stradă a rămas astfel fără acces auto sau front stradal, iar subsemnatul, prin P.U.D. elaborat intenționez aducerea la starea inițială a terenurilor și prin această operațiune redau zonei aspectul unitar așa cum era acesta anterior naționalizării abuzive, fiind practic în acord cu principiile și direcțiile enunțate în cadrul Regulamentului RLU ZCP_M4.
- PUD propus a fost avizat de Comisia Zonala de Monumente Istorice, ceea ce confirmă că modalitatea de comasare a parcelelor este în spiritul urbanistic actual al zonei, respectând cu totul ritmul și modul de ocupare prin prezența stradală (front, discontinuitate, ritm, prospect și înălțime) precum și scara de mobilare a spațiului interstițial conform specificităților existente.

2. Conform anexei 2 la forma actualizată a Legii nr. 350/2001, referitor la calculul indicilor urbanistici POT și CUT se prevede: „*Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:*

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.”*

După cum se poate observa, raportat la prima excepție, în ceea ce privește terenul vizat al subsemnatului, pe acesta există două cladiri, clădirea de pe str. George Coșbuc nr. 5 și clădirea secundară (situată anterior comasării pe terenul dezmembrat „forțat” prin restituire după naționalizare, de la adresa str. George Coșbuc nr. 3), ambele destinate demolării, deci nu este aplicabilă excepția.

Cu privire la cea de-a doua excepție, precizăm ca terenul vizat de P.U.D. este rezultatul unei alipiri între terenul inițial de pe str. George Cosbuc nr. 5 și terenul de pe str. George Coșbuc nr. 3, dezmembrat „forțat”, în 2013, ca urmare a dispoziției instanței în litigiul de revendicare. Prin urmare, nici cel de-al doilea caz de excepție nu este aplicabil documentației propuse de subsemnatul, pentru că nu este vorba despre o dezmembrare dintr-un teren construit, ci este vorba de o alipire.

Un argument suplimentar este că scopul avut în vedere de legiuitor este acela de a împiedica fragmentarea necontrolată a parcelelor și supraaglomerarea cu construcții a acestora prin dezmembrări multiple urmate de construcții repetate, în special în zonele protejate. Prin alipirea celor două parcele coroborat cu demolarea a două imobile și construirea unuia cu funcțiune mixtă, documentația PUD propusă se aliniază principiilor și dispozițiilor legale și a specificității de amplasare, oferind o soluție care se încadrează inclusiv în structura urbană actuală a cvartalului delimitat de Calea Moșilor, str. George Coșbuc, Canalul Morii și str. Ilie Măcelaru.

Sintagma „terenului inițial” nu este definită de legea nr. 350/2001 în mod expres și considerăm că ar fi abuziv ca *terenul inițial* să se refere la orice altceva în afara de terenul existent înainte de cea mai recentă modificare. Altfel, ar însemna că fiecare cetățean/autoritate din România are libertatea de a-și alege un „teren inițial” preferat la care se raportează atunci când aplică această excepție legală. Vecinii, de exemplu, și-au ales terenul în forma sa dinainte de revendicare de la adresa George Coșbuc nr. 3.

Mai mult decât atât, lipsa unei definiții exprese a terenului inițial și prin raportarea la un alt teren inițial decât cel dinaintea ultimei operațiuni, prezentul text legal poate prezenta probleme majore care încalcă principiul previzibilității normelor juridice, cetățenii neavând un reper clar determinat la care se raportează calculul indicilor CUT și POT.

Suplimentar, subliniem că victimele naționalizărilor abuzive care au reușit redobândirea parțială a imobilelor, respectiv curțile aferente clădirilor, ar fi dublu prejudiciați de normele legale menționate anterior în situația în care ar fi obligați să facă aplicarea excepțiilor, generându-se astfel o nouă situație discriminatorie în defavoarea lor. De altfel, există mai multe precedente în care, pe terenuri (curți) dezmembrate din considerente de retrocedare fără construcția mamă, indicatorii urbanistici s-au stabilit și aprobat fără includerea în calcul și a clădirii istorice (de ex. str. Avram Iancu nr. 20 - beneficiar S.C. REPRO-INVEST S.R.L. - atașam HCL nr. 135/2011 și plan de situație).

3. Prin soluția proiectată se va asigura respectarea tuturor prevederilor legale, inclusiv a Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
4. Conform RLU aferent UTR ZCP_M4, retragerea minimă față de limitele laterale ale parcelelor este de jumătate din înălțimea clădirii. Având în vedere amplasarea clădirii existente la nr. 3 pe limita de proprietate a parcelei, fără calcan, prin documentația P.U.D. s-a propus o retragere mai mare față de cea minimă impusă, de 11.6m față de cea minimă de 4.7m, cu scopul de a asigura iluminatul natural și o relație sănătoasă între clădiri.

Documentația P.U.D. a obținut Avizul Direcției de Sănătate Publică, pentru care a fost elaborat un studiu de însorire (planșa A.16) din care reiese că prin propunerea subsemnatului se asigură iluminatul natural atât pentru clădirea propusă, cât și pentru clădirile vecine, retragerea solicitată de către vecini excedând prevederilor legale.

5. Subsemnatul este de acord cu mutarea locului de joacă pe zona verde din partea posterioară a parcelei vizate, conform solicitării vecinilor.

Anexăm

- HCL nr. 135/2011 și Plan de situație aferent
- Avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 957/Z/12.11.2020
- Împuternicire avocațială nr. 4/2022.

Nicolae Petri,
prin av. Nistorescu Milena,



CATRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE
Calea Moșilor nr. 3, Cluj - Napoca, jud. Cluj

Ref: Adresa nr. 660366/433/29.07.2022 conex cu nr. 563859/05.10.2021 (nr. cererii C.T.A.T.U) și adresa nr. 646413/433/21.07.2022 formulata de catre doamna Jarda Maria, în calitate de vecină, privind P.U.D. - Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5.

Subsemnatul, Nicolae Petri, beneficiar al P.U.D. - Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5, reprezentat prin avocat Milena Nistorescu, cu adresa de corespondență în Cluj-Napoca, str. Brasov nr. 2-4, jud. Cluj, e-mail milena.nistorescu@nistorescu.ro, adresă la care vă solicităm să comunicați orice documente aferente situației, formulăm prezentul

RĂSPUNS

La obiecțiunile formulate de doamna Jarda Maria, în calitate de vecină, privind P.U.D. - Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5 prin adresa nr. 646413/433/21.07.2022, înaintată de către Primaria Municipiului Cluj - Napoca subsemnatului prin Adresa nr. 660366/433/29.07.2022.

Cu privire la solicitarea reclamantei de clarificare a modului de calcul al indicilor urbanistici POT și CUT, prezentăm următoarele aspecte incidente:

Conform anexei 2 la forma actualizată a Legii nr. 350/2001, referitor la calculul indicilor urbanistici POT și CUT se prevăd următoarele:

„Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- (...)
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.”

Cu privire la excepția citată anterior, precizăm ca terenul vizat de P.U.D. este rezultatul unei alipiri între terenul inițial de pe str. George Coșbuc nr. 5 și terenul de pe str. George Coșbuc nr. 3, dezmembrat „forțat”, în 2013, ca urmare a dispoziției instanței în litigiul de revendicare. Prin urmare, acest caz de excepție nu este aplicabil documentației propuse de subsemnatul, pentru că nu este vorba despre o dezmembrare dintr-un teren construit, astfel cum în mod eronat susține reclamanta, ci este vorba de o alipire.

Un argument suplimentar este că scopul avut în vedere de legiuitor la momentul instituirii excepției este acela de a împiedica fragmentarea necontrolată a parcelelor și supraaglomerarea cu construcții a acestora prin dezmembrări multiple urmate de construire repetate, în special în zonele protejate. Prin alipirea celor două parcele coroborat cu

demolarea a două imobile și construirea unuia cu funcțiune mixtă, documentația PUD propusă de subsemnatul se aliniază principiilor și dispozițiilor legale și a specificității de amplasare, oferind o soluție care se încadrează inclusiv în structura urbană actuală a cvartalului delimitat de Calea Moșilor, str. George Coșbuc, Canalul Morii și str. Ilie Măcelaru.

De asemenea, sintagma „terenului inițial” nu este definită de legea nr. 350/2001 în mod expres și considerăm că ar fi abuziv ca *terenul inițial* să se refere la orice altceva în afara de terenul existent înainte de cea mai recentă modificare. Altfel, ar însemna că fiecare cetățean/autoritate din România are libertatea de a-și alege un „teren inițial” preferat la care se raportează atunci când aplică această excepție legală. Vecinii, de exemplu, și-au ales terenul în forma sa dinainte de revendicare de la adresa George Coșbuc nr. 3.

Mai mult decât atât, lipsa unei definiții exprese a terenului inițial și prin raportarea la un alt teren inițial decât cel dinaintea ultimei operațiuni, prezentul text legal poate prezenta probleme majore care încalcă principiul previzibilității normelor juridice, cetățenii neavând un reper clar determinat la care se raportează calculul indicilor CUT și POT.

Suflimentar, subliniem că victimele naționalizărilor abuzive care au reușit redobândirea parțială a imobilelor, respectiv curțile aferente clădirilor, ar fi dublu prejudiciați de normele legale menționate anterior în situația în care ar fi obligați să facă aplicarea excepțiilor, generându-se astfel o nouă situație discriminatorie în sarcina lor. De altfel, există mai multe precedente în care, pe terenuri (curți) dezmembrate din considerente de retrocedare fără construcția mamă, indicatorii urbanistici s-au stabilit și aprobat fără includerea în calcul și a clădirii istorice (de ex. str. Avram Iancu nr. 20 - beneficiar REPRO INVEST S.R.L. - am atașat dosarul anterior HCL nr. 135/2011 și plan de situație).

Anexăm

- Împuternicire avocațială nr. 31/2022.

Nicolae Petri,
prin av. Nistorescu Milena,



CATRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
Calea Motoilor nr. 3, Cluj - Napoca, jud. Cluj

Data: 21.09.2022

Ref: Adresa nr. 677952/433/06.12.2021 conex cu nr. 563859/05.10.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U) și adresa nr. 676453/06.12.2021 formulată de
vecina Jarda Maria și Răspunsul subsemnatului nr.
368313/433/08.03.2022 și cel din 23.08.2022

Subsemnatul, Nicolae Petri, beneficiar al P.U.D. - *Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5*, reprezentat prin avocat Milena Nistorescu, cu adresa de corespondență în Cluj-Napoca, str. Brașov nr. 2-4, jud. Cluj, e-mail milena.nistorescu@nistorescu.ro, adresă la care vă solicităm să comunicați orice documente aferente situației, formulez prezenta

ADRESĂ DE SEMNALARE A UNEI NEREGULI

Prin care vă rog să observați că raportat la numeroasele obiecțiuni formulate de vecina Jarda Maria privind P.U.D. - *Construire imobil mixt - str. George Coșbuc nr. 5*, aceasta a ignorat situația juridică reală și completă a imobilului, a ignorat argumentele legale și logice aduse de subsemnatul atât în scris cât și verbal în cadrul ședințelor organizate de instituția dvs. și, în cursul lunii august a.c., ca ultima ratio pentru a bloca PUD depus de subsemnatul, a provocat, în mod tendențios, formularea unei opinii pe subiect de către Consiliul Județean, prin Direcția de urbanism și amenajare teritoriu, respectiv arhitect șef.

Concluzia exprimată prin adresa cu nr. 23698/2022 nu este aplicabilă în cazul imobilului ce face obiectul acestui PUD, întrucât:

1. Punctul de vedere emis de Consiliul Județean Cluj prin Arhitect Șef nu are relevanță în speță deoarece în lege nu sunt prevăzute niciun fel de competențe în ceea ce privește documentațiile de aprobare a PUD.
2. Opinia exprimată prin actul cu nr. 23608/2022 reprezintă o analiză generală, o redare corectă a legii în general, însă fără a se fi analizat cadrul specific, situația juridică referitoare la dezmembrare și alipire pe str. Coșbuc 3-5. Emitentul punctului de vedere s-a pronunțat fără a fi fost informat asupra unui aspect esențial, și anume faptul ca situația actuală este în principal generată de retrocedarea parțială de către Statul Roman a unui imobil

- revendicat de proprietarii si urmașii acestuia (ca urmare a deposedării abuzive făcute tot de Statul Roman) - in urma unui proces lung, finalizat printr-o hotărâre definitiva si irevocabilă;
3. Nu rezultă de nicăieri dacă in cererea sa către Consiliul Județean dna Jarda Maria a prezentat situația juridică corectă și completă, însă există suficiente motive pentru a aprecia că punctul său de vedere a fost părtinitor, că a prezentat situația cum ii este convenabil dânzei, astfel că autoritatea a răspuns pe baza unor informații și date incomplete sau chiar greșite. Un astfel de răspuns, obținut fără a deține informațiile și de la beneficiarul PUD-ului, nu poate fi relevant pentru Primăria Cluj-Napoca și nu este opozabil nici subsemnatului, care nu am avut posibilitatea de a prezenta la rândul meu situația și argumentele, astfel că atribuirea de efecte juridice acestui act ce emană de la Consiliul Județean ar însemna inclusiv încălcarea principiul egalității armelor.
 4. De remarcat și maniera înșelătoare prin care se încearcă blocarea acestui PUD: în corespondența cu Primăria Cluj-Napoca, Jarda Maria a expediat opinia Consiliului Județean însoțită de o schiță/plan desenat de calcul comparat al CUT, ca și cum acest plan ar însoți opinia Consiliului Județean și a disimulat astfel aplicarea legii în cazul de față. Dar, este ușor de observat că acea schiță anexată Opiniei 23608/2022 nu este semnată de nici o autoritate publică și nici măcar de un arhitect privat, deci nu poate reprezenta decât o părere personală și subiectivă a dnei Jarda Maria.
 5. In plus, schița depusă de Jarda Maria, insinuând că provine de la Consiliul Județean, conține și greșeli evidente (spre ex. scoala generală desenată la 1900, nu exista in teren, deci reprezentarea ei este o eroare sau speculație a autorului necunoscut al desenului).

În lipsa argumentelor legale, vecina Jarda Maria a forțat un răspuns convenabil de la o autoritate (repet, unul general, fără toate datele speței) cu intenția de a influența comisia din cadrul Primăriei Cluj-Napoca in luarea deciziei referitoare la PUD propus de subsemnatul.

După cum am mai precizat și in trecut cu argumente detaliate (in Răspunsul nr. 368313/433/08.03.2022 și cel din 23.08.2022), subsemnatul, prin P.U.D.-ul elaborat intenționez aducerea la starea inițială a terenurilor și prin această operațiune redau zonei aspectul unitar așa cum era acesta anterior naționalizării abuzive, fiind practic în acord cu principiile și direcțiile enunțate în cadrul Regulamentului RLU ZCP_M4. Situația specială din zonă este că dezmembrarea a fost dispusă de o instanță doar pentru motivul că odată cu retrocedarea clădirilor au fost retrocedate numai acele părți din teren aferente construcțiilor, iar prin alipirea ulterioară s-a remediat această fărâmițare care fusese inițial necesară raportat la legile de retrocedare. Desigur, aceasta este o situație pe care dna Jarda Maria refuză să o accepte și de aceea încearcă diversiuni pentru a bloca intențiile perfect legale ale subsemnatului.

Subliniez că pentru imobilul în discuție a fost emis Avizul favorabil (nr. 957/Z/12.11.2020) al Ministerului Culturii - Direcția Județeană pentru cultura Cluj, autoritate competentă în situația dată, care, înainte de avizare, a analizat atât arhitectural cât și juridic proiectul propus și a concluzionat că acesta este corect, iar noua formă a parcelei respectă specificul zonei în ceea ce privește amplasarea clădirilor pe cvartal.

Așadar, solicitarea mea este să observați argumentele legale expuse de subsemnatul în corespondența cu dvs. și, în aprecierea legalității PUD propus de subsemnatul șă eliminați ca nerelevantă adresa cu nr. 23608/2022 a Consiliului Județean, pentru cele 5 motive de mai sus.

Vă solicit aprobarea Proiectului de Plan Urbanistic în Detaliu propus, întrucât acesta respectă atât cerințele legale cât și direcția arhitecturală din zonă, iar construcțiile pe care le prefigurez oferă utilitate optimă pe parcela cu pricina inclusiv raportat la nevoile / lipsurile actuale ale parcelei vecine, și vor crea o armonie urbanistică în zona cu pricina.

Anexez:

Avizul favorabil nr. 957/Z/12.11.2020 al Ministerului Culturii - Direcția Județeană pentru cultura Cluj

Nicolae Petri,
prin av. Nistorescu Milena

* MILENA-DENISA NISTORESCU *

OFFICE@NISTORESCU.RO
LOCAL 21.09.2022 10:38
04.02.2021 - 04.02.2025
NISTORESCU D. MILENA DENISA - CABINET DE AVOCAT
AVOCAT
2011042093040101841a



Anexa nr. 2
la Raportul informațional și
comunicat publicitar conține
un număr de 9 pagini Sly

g