

1-5 pag.

29/2.04.2019

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Sas Paul Radu și Sas Petre Vasile,  
înregistrată sub nr. 102593/43 din 25.02.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 102593/43 din 25.02.2019 se solicită revocarea Hotărârii nr. 971/2018 prin care a fost aprobată documentația PUD pentru construire locuință semicolectivă P+E+M pe str. Salcâmului nr. 34, considerând că, pentru construirea pe limita de proprietate, alipit de clădirea existentă pe parcela alăturată, ar fi fost nevoie de acordul vecinului pentru aprobarea P.U.D.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela din str. Salcâmului nr. 34, care a făcut obiectul PUD este încadrată în UTR Lip = locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip periferic. Pentru această zonă, în ceea ce privește amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este reglementat: „Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.”

Iar la punctul următor se menționează că:

„(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) 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.”

Convenția de construire se referă la situația când pe ambele parcele se intenționează construirea iar vecini se înțeleg să construiască în regim cuplat pe limite de proprietate. În situația de față însă, pe parcela de la nr. 34A există o casă amplasată pe limita de proprietate, casă care se menține iar construirea în regim alipit de calcanul existent este obligatorie.

Acordul vecinilor este necesar a fi solicitat nu la faza PUD ci la faza DTAC, cf. Legii nr. 50/1991, Anexa 1, Conținutul cadru al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, punctul 2.5.6. „Acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat în forma autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora”

La punctul 2 din plângere se afirmă că parcela reglementată prin PUD nu respectă condițiile de constructibilitate dar în regulamentul pentru UTR Lip este reglementat:

„Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.” Deci, deoarece nu este respectată cerința de la punctul b) s-a întocmit P.U.D.

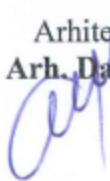
La punctul 3 din plângere se afirmă că parcările prezentate în proiect sunt formale, fiind imposibil a se intra în curte cu 2 mașini. Documentația P.U.D. conține Avizul de principiu nr. 328133/446 din 13.07.2018 al Serviciului Siguranța circulației.

La punctul 4 din plângere se afirmă că aprobarea documentației PUD nu este motivată. Motivarea s-a făcut prin Referatul nr. 378630 din 13.08.2018 prezentat Consiliului local.

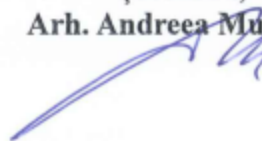
Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea Hotărârii nr. 971/2018 prin care a fost aprobată documentația PUD pentru construire locuință semicolectivă P+E+M pe str. Salcâmului nr. 34.

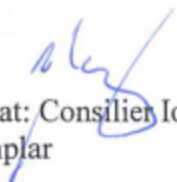
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan



Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

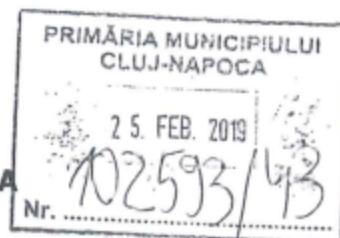


433  
✓

Către

*Bellifera*

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROU STRATEGII URBAINE



Subsemnații Sas Paul Radu, domiciliat în  
Cluj-Napoca, Jud. Cluj-Napoca, Sas Petre Vasile, domiciliat în Cluj-Napoca, Str.  
și Sas Mircea Raul, domiciliat în Cluj-Napoca,  
Jud. Cluj, în calitate de coproprietari ai imobilului situat administrativ în  
Cluj-Napoca, Str. Libelulei nr. 1/Str. Salcâmului nr. 34A (colț cu Str. Salcâmului), în  
baza Legii nr. 554/2004, depunem prezenta

### PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 971/01.11.2018 privind  
documentația PUD cu beneficiari Arieșan Rareș și Arieșan Monica, solicitând  
anularea/revocarea acestei hotărâri și a documentației PUD menționate, pentru  
următoarele

### MOTIVE

1. Imobilul aflat în proprietatea subsemnaților se învecinează cu imobilul  
pentru care a fost aprobată documentația PUD a cărui anulare o solicităm prin  
prezenta plângere, casa subsemnaților fiind amplasată pe limita de proprietate  
comună cu ce a terenului pentru care a fost aprobată documentația PUD.

Această casă este foarte veche și s-a constatat printr-o expertiză tehnică  
de specialitate elaborată de dl. exp. Popa Augustin existența unor fisuri verticale ale  
zidurilor, fisuri rezultate ca urmare a macerării mortarului și vibrațiilor datorate  
circulației din Str. Salcâmului.

Potrivit PUG/RLU, pentru zona Lip în care sunt încadrate cele 2 imobile  
se prevede permisiunea alipirii clădirilor doar cu acordul vecinilor, exprimat în formă  
autentică, iar pentru elaborarea PUD în discuție era necesară o expertiză prin care să  
se arate posibilitățile de forare concrete, în vederea alipirii de calcanul subsemnaților,  
construcției din PUD, ceea ce nu s-a efectuat.

Expertiza tehnică anexată PUD-ului nu are în vedere și construcția  
subsemnaților, fiind o simplă expertiză geo, care vizează exclusiv constatarea  
adâncimea fundației imobilului cu calcan, ceea ce nu suplinește necesitatea existenței  
unei expertize care să arate dacă este posibilă alipirea de imobilul cu calcan și în ce  
condiții, ținând seama de starea actuală a acestuia.

O soluție echitabilă și posibilă, ar fi fost varianta unei construcții la sol pe  
amprenta la sol a construcției deja existente, având în vedere că zona este una de  
case izolate, nu cuplate.

2. În cadrul Secțiunii 4 a RLU se menționează în mod expres care trebuie să fie caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni, arătându-se foarte clar care sunt condițiile de constructibilitate ce trebuie să fie îndeplinite cumulativ:

- „- lungimea frontului la stradă să fie de minim 6m pentru clădirile înșiruite, minim 12m pentru clădiri cupolate și minim 20 m pentru clădiri izolate,
- suprafața parcelei să fie de minim 150 mp pentru clădiri înșiruite, minim 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și minim 400 mp pentru clădiri izolate,
- unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare dintre limitele laterale ale parcelei să fie de 90`”

Terenul în discuție nu respectă condiția unghiului drept, de asemenea, prin proiectul propus nu este respectată distanța minimă de 6m față de limita posterioară a proprietății, nici frontul la stradă și nici suprafața minimă a parcelei, aceste împrejurări constituind alte motive de nelegalitate.

3. Nu în ultimul rând, arătăm că parcările prezentate în proiect sunt doar formale, în realitate fiind imposibil a se intra cu cele 2 mașini în curtea imobilului în modalitatea prezentată în proiect, acestea nefiind niște parcări viabile.

4. De asemenea, arătăm că normele europene în vigoare, prevăd obligativitatea motivării aprobării documentațiilor PUZ și PUD, ceea ce în cauză nu s-a respectat.

Menționăm că solicităm ca verificarea HCL nr. 971/01.11.2018 și a documentației PUD aprobată prin această hotărâre să fie verificată sub toate aspectele, având în vedere că la acest moment subsemnaților nu ne-au fost comunicate aceste acte, respectiv HCL nr. 971/01.11.2018 și documentația PUD aprobată prin această hotărâre și ne rezervăm dreptul de a suplimenta motivele de nelegalitate după primirea întregii documentații.

Față de cele de mai sus, vă solicităm să procedați la admiterea prezentei plângeri și să dispuneți revocarea/anularea HCL nr. 971/01.11.2018 și a documentației PUD aprobată prin această hotărâre, în sensul arătat mai sus.

Anexez: delegație avocațială.

Petenții, prin

av. Tălpeanu Roxana Mihaela



*[Handwritten signature]*



Forma de exercitare a profesiei .....

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ  
Nr. 722007

Domnul/doamna avocat Talpeanu Roxana Mihaela  
se împuternicește de către clientul Sas Pitec Sas Paul Rache, Sas Pehe Varb

în baza contractului de asistență juridică nr. 722007 din 15.02.2019, să exercite următoarele activități: redactare plângere penală

și să asiste/ să reprezinte clientul în fața Judecătoria Cluj-Napoca  
a Curții locale al Judecătoria Cluj-Napoca

Data .....

CLIENT/REPREZENTANT, \*  
.....  
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea  
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI \*\*  
prin avocat, .....  
(semnătura și ștampila)



\*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.  
\*\*Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.