

41/10.12.2019

1-1h p.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Asociația de proprietari din str. Cocorilor nr. 40A, înregistrată sub nr. 549669/3 din 25.10.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 549669/3 din 25.10.2019 formulată de Asociația de proprietari str. Cocorilor nr. 40A se solicită revocarea HCL nr. 45/2019 și Avizul nr. 792/19.08.2019 privind aprobarea PUD construire locuință familială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D, considerând că, în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, nu au fost informați cu privire la intenția de elaborare a documentației și considerând că, prin aprobarea PUD, le este încălcat dreptul de proprietate.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Actul pe care solicitantul îl dorește revocat este Hotărârea nr. 717/2019 privind aprobarea PUD construire locuință familială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D, adoptată în ședința din 16.10.2019 (45 este poziția proiectului de hotărâre pe ordinea de zi a ședinței). Prin P.U.D se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime de S+P+E, cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Lit, în ceea ce privește retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, respectiv:

- retragerea față de limita vestică: min. 31.87m;
- retragerea față de limita estică: min. 7.37m;
- retragerea față de limita nordică: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal: din aleea de deservire locală ce se desprinde str. Cocorilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la parter;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Cocorilor.

Prin documentația de urbanism a cărei revocare se solicită, se stabilesc condițiile de amplasare a construcției propuse pe parcelă, fără a propune vreo reglementare pentru parcela solicitanților. De asemenea parcela reglementată nu se învecinează cu parcela solicitanților. Nu se propun lucrări de lărgire a drumului în dreptul parcelei de la nr. 40A. În această situație considerăm că plângerea nu este întemeiată.

Concluzie: Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea valabilității HCL nr. 717/2019 privind aprobarea PUD construire locuință familială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,
Arh. Andreea Murceșan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

1-10p.

15/16.10.2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire
locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.492594/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 493193 din 27.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism și
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință
unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D, beneficiari: Olinca Constantin Cristian și Olinca Liana Adela;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 792 din 19.08.2019, avizele organismelor teritoriale
interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr.
737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin.1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind
Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor
nr. 40D, beneficiari: Olinca Constantin Cristian și Olinca Liana Adela, pe o parcelă proprietate
privată, nr. cad. 332133.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita vestică: min. 33.87 m;
- retragerea față de limita estică: min. 7.37 m;
- retragerea față de limita nordică: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal: din aleea de deservire locală ce se desprinde din str. Cocorilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la
parter;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Cocorilor;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii
acesteia. Suprafața de teren dezembrantă din parcela inițială în vederea realizării unei legături
cu aleea înfundată din partea vestică, se va înscrie în CF cu titlu de „stradă”.

Anterior emiterii Autorizației de construire pe parcelă, se vor reglementa din punct de
vedere juridic suprafețele de teren alipite drumului de acces. Acesta se va realiza la nivel de
stradă de piatră spartă cilindrică și echipa edilitară anterior emiterii autorizației de construire pe
parcelă, iar până la recepția construcției va fi adus la stadiu de uzură.

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 Tarean

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D

Având în vedere:

Referențial de aprobare înregistrat sub nr. 492594/1/26.09.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D;

Diracția Generală de Urbanism și Diracția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 445131/433/2019, Constantin-Cristian Olinea solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D.

Documentația a fost întocmită de S.C. Metric Space Arhitectura S.R.L., la comanda beneficiarilor Olinea Constantin Cristian și Olinea Liana Adela;

Parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu, în suprafață de 3187 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Cocorilor nr. 40D, fiind în prezent liberă de construcții. Conform P.U.G, parcela este încadrată în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural. În ceea ce privește vecinătățile, parcela este delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și vestică.

Întrucât caracteristicile parcelei nu intrusec cumulativ condițiile de constructibilitate, parcela având lungimea frontului la strada mai mică de 12m, autorizarea execuției lucrărilor de construcție este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu. (cf. Art. 4 din R.L.U.).

Prin P.U.D se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime de S+P+E, cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Lir, în ceea ce privește retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, respectiv:

- retragerea față de limita vestică: min. 31.87m;
- retragerea față de limita estică: min. 7.37m;
- retragerea față de limita nordică: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal: din aceea de deservire locală ce se desprinde str. Cocorilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în parter;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Cocorilor.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 792 din 19.08.2019 cu condiția ca *împrejurimea pe latura sudică să se realizeze în retragere, astfel încât să permită o legătură cu aleea înfundată din partea vestică.*

Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condiția impusă prin Aviz Arhitect Șef. Din parcela inițială de 3187mp, proprietarii au dezmembrat o suprafață de 301mp (cf. CF nr.336032, nr. Cad.336032) în vederea realizării legăturii solicitate.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Suprafața de teren dezmembrată din parcela inițială în vederea realizării legăturii cu alea înfundată din partea vestică, se va înscrie în CF cu titlul de „dum”.

Anterior emiterii Autorizației de construcție pe parcelă, se vor reglementa din punct de vedere juridic suprafețele de teren alipite drumului de acces. Acesta se va realiza la nivel de strat de piatră spartă cilindrată și echipa edilitară anterior emiterii autorizației de construcție pe parcelă. Iar până la recepția construcției va fi adus la strat de uzură.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 36, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ OM-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. 5131 /28.11.2018 , 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).

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, sprețem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamiliară S+P+E, str. Coacșilor nr. 40D, poate fi supus dezbaterii și aprobării planului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pöp

Șef birou Andreea Mureșan

Direcția Juridică

/ Director executiv Alina Rus

Alina Rus 27.09.2019

Red. Sec. Ach. Adriana Borza
consilier, Birou Strategii urbane

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D - construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D

Prin cererea nr. 445131/433/2019, Constantin Cristian Olince solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D.

Parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu, în suprafață de 3187 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Cocorilor la nr. 40D, fiind în prezent liberă de construcții. Conform P.U.G, parcela este încadrată în U.T.R. Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural. În ceea ce privește vecinătățile, parcela este delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și vestică.

Întrucât caracteristicile parcelei nu înținsec cumulativ condițiile de constructibilitate, parcela având lungimea frontului în strada mai mică de 12m, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu. (cf. Art. 4 din R.L.U).

Prin P.U.D se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime de S+P+E, cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Lir, în ceea ce privește retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 550/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, mi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D - construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D.

PRIMAR

Emil Roșu





CONSILIUL ȘI CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Măgilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 254 292 364; Fax: +40 254 395 325
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.căminetclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de Olinca Constantina Cristiana și Olinca Liana Adela, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 275271/2019 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. 792 AVIZ din 17.08.2019

pentru P.U.D – construire locuință unifamilială S+P+E, str. Cocorilor nr. 40D, generat de imobilul cu nr. cad. 332133;

Inițiatori: Olinca Constantin Cristiana și Olinca Liana Adela;

Proiectant: S.C. Metris Space Arhitectura S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RCR: arh. Ioan Abrudaru;

Ampiazare, delimitare, suprafași zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3187 mp, situată la nord de str. Cocorilor, la nr. 40D, delimitată de terenuri libere de construcții și parcele cu fond construit în partea sudică și vestică.

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

- **UTR Liv** - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

- **funcțiune predominantă:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominanță locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de cămășă producție, de parcare de tip rural, dezvoltat în profundime (cu parcele având în general deschidera în stradă de 10 – 15 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construcție izolat, pazat pe tipologiele condiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultând al unui proces de densificare).

Subzone: **S_Et** - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - s se vedea Regulamentul aferent UTR Et **S_Is** - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public construite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - s se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

- **regim de construire:** izolat, cuplet, covor.

Înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel etras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,40 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+E (semnificațiile prescurtatelor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la acul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la contur ocupatului sau la acul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,5 m.

- **indici urbanistici:** Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%, Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5.

Acceși reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, ridicându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardării, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

- **retragere min. față de aliniament:** (a) în situațiile în care există aliniere unitare (aceiași 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. (b) în situațiile cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Cărațele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- **retragere min. față de limitele laterale și posterioare:** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui colțan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alina în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 3 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirii se vor retrage de la acesta în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea

6



ROMANIA
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Măgilor, nr. 3, 400003, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 390 320
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.clujclujnapoca.ro



ROMANIA

Învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,50 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 5 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de cel puțin egală în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) În cazul restaurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menționată ca anexă, fără a se modifica regulamentul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu 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 calcanelor rezultate să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) În aprecierea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexa și provizeii. (e) toate construcțiile de pe parcele în înțeles urban se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția adiculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigonii / pavilioane, deproze pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață învecinată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. (f) pe fundul fașiei constructibile se pot amplasa învecinate pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supraetajat și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita vestică: min. 31.87m;
- retragerea față de limita estică: min. 7.37m;
- retragerea față de limita nordică: min. 6 m;
- accesul auto și pietonal: din alcea de deservire locală ce se desprinde str. Cocorilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la parter;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Cocorilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.07.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția ca împrejurimea pe latura sudică să se realizeze în retragere, astfel încât să permită o legătură cu alcea înfundată din partea vestică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscririlor priase în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 construcție (DTAC) 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. 396 din 29.01.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef
Arh. Daniela Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligeia Subțirică

Șef Birou Strategii urbane,
arh. Andreea Mureșan

Red. Tex., arh. Borza
consilier, Birou Strategii urbane

Achitat taxa de 17 lei, conform Căsuței nr. 3203/14 din 22.08.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct pe adresa de 22.08.2019

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E
sta. Cocorilor nr. 40D
Nr. 495131/02.09.2019
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentază 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 Cipoșan)
- Inițiatori : OLINCA CONSTANTIN-CRISTIAN și OLINCA LIANA-ADELA
- Proiectant : S.C. METRIC SPACE ARHITECTURA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 275271/21.08.2019

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, fiecui a rețina întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință unifamilială S+P+E – sta. Cocorilor nr. 40D

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

- Certificat de urbanism nr. 396/29.01.2019
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 792/19.08.2019

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. 275271/21.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.09.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuitorii Strategii Urbane” Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (Sediul Comisiei Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 24.05.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019 - ora 14.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Săală în data de 24.07.2019 - ora 14.

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

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

Au fost notificați :

- Hotvath Iuliu -
- Dreve Octavian
- Benk Arpad - str.
- Corpodean Ioan -
- Prișcormișă Marinela Cătălin și Prișcormișă Iulia -
- S.C. DEZIMO CLU S.R.L. -
- Bocuş Paula Sorina - alca
- Mihăiescu Gheorghe și Mihăiescu Ileana - sat C
- Mihăiescu Andrei și Mihăiescu Iulia Roxana - s

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 24.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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;

Nu este cazul.

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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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.

Prețizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism suguse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Muresan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipecigan



43+305 (anexa com. Nr. 1)
12.10.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
5. OCT. 2019
Nr. 519669/3

Către,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3

Subscrisa, **Asociația de Proprietari Str. Cocorilor 40A**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Cocorilor, nr. 40 A, jud. Cluj, prin reprezentant legal Balosin Miruna-Andreca, *prin avocat Ovidiu Podaru*, cu împuternicire avocațială anexată
Cu domiciliul procesual ales la sediul profesional al avocatului, din Cluj-Napoca, str. Baha Novac, nr. 20, ap. 2, jud. Cluj, cod 400080

Formulăm prezenta

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin intermediul căreia solicităm:

1. Revocarea Hotărârii Consiliului Local Cluj-Napoca nr. 45 din 16.10.2019 și avizul 792/19.08.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu *construire locuință familială S+P+E – str. Cocorilor nr. 40D*;

Pentru următoarele

MOTIVE

* Premise

Subscrisa suntem asociația care își are sediul în Cluj-Napoca, pe str. Cocorilor, nr. 40 A, deci suntem vecina proprietăților pentru care s-a elaborat HCL prin care s-a emis PUD-ul, pentru *construire locuință familială S+P+E – str. Cocorilor nr. 40D*, interesul nostru pentru formularea prezentei plângeri fiind justificat. În momentul în care am aflat despre HCL emis de Consiliul Local Cluj-Napoca, observând că prin conținutul acesteia s-a dispus lărgirea drumului de acces existent, cu încălcarea dispozițiilor legale în materie, am formulat prezenta plângere prealabilă în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

1. Lipsa notificării subscrisei

În Raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului, având Nr. 492594/27.09.2019, se arată *proprietarii și părțile interesate* care au fost notificate, care au primit buletine informative sau alte materiale scrise. Or, subscrisa sau vreunul dintre membrii asociației nu am fost deloc informați despre intenția de elaborare a PUD-urilor referitoare la parcelele vecine.

Astfel, arătăm că a fost nelegală procedura de notificare întrucât beneficiarii autorizațiilor nu au menționat numele tuturor proprietarilor învecinați cu proprietățile lor și a drumului de acces către aceștia.

Subscrisa nu m-am aflat printre cei notificați în legătură cu *lărgirea* drumului de la 4 metri la 9 metri, deci considerăm că beneficiarii au obținut Avizului Consiliului Local și mai apoi PUD-ul elaborat prin HCL contestata, în mod nelegal.

Totodată, conform articolului 48 din Legea nr. 350/2001, *Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate*, or, subscrisa, deși ne aflăm în imediata vecinătate a imobilului de pe str. Cocorilor nr. 40D, nu am fost consultați în legătură cu emiterea planului de detaliu.

2. Încălcarea dreptului de proprietate al membrilor subscrisei

Prin emiterea hotărârii de consiliu local, autoritatea publică aduce o atingere gravă dreptului de proprietate deținut de membrii din cadrul asociației subscrise.

Dreptul de proprietate privată este reglementat prin art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și art. 44 din Constituție. Astfel, conform jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, **singura situație în care se poate déroga de la inviolabilitatea dreptului de proprietate privată este atunci când sunt îndeplinite trei condiții esențiale:** legalitatea măsurii, prezența unei cauze de utilitate publică și proporționalitatea măsurii cu scopul vizat.

Prin faptul că s-a prevăzut lărgirea drumului existent ni se aduce atingere dreptului la proprietate asupra imobilului deținut de către proprietarii care fac parte din asociația subscrisă. Conform articolului 1 din Protocolul 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.* Dreptul de proprietate a subscrisei a fost afectat ca urmare a unei acțiuni a autorităților, care în necunoștință de cauză sau din neglijență, au emis hotărârea de Consiliu Local, fără a se verifica dacă au fost notificate toate părțile interesate și dacă au fost respectate toate condițiile de emisie a PUD-ului, consecința fiind că lucrările de lărgire a drumului existent încalcă limitele de proprietate ale bunului subscrisei.

Subscrisea consideră că hotărârile contestate nu sunt legal emise, motiv pentru care solicităm revocarea acestora, condiție care nu este îndeplinită în situația de față este cea a **legalității măsurii**, așa cum voi demonstra în rândurile următoare.

Pe de o parte, așa cum am arătat mai sus, se încalcă dreptul nostru de proprietate, iar pe de altă parte s-au nesocotit și normele din materia urbanismului și a amenajării teritoriale. Astfel, se încalcă art. 3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care prevede că activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie „**democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor**”.

Totodată, în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, secțiunea Unități Teritoriale de Referință *Lir*, se prevede expres necesitatea **acordului vecinilor** în privința modificărilor urbanistice care îi afectează, or, în speță, proprietarii din cadrul subscrisei nici măcar **nu am fost informați** despre extinderea drumului existent înainte de adoptarea actelor de către consiliul local. Totodată aratam că pentru planul de extindere a drumului de la 4,1 m la 9 m, necesita PUZ confirm noul PUG și legislației în vigoare (anexez adresa nr. 272/23.10.2019 al Registrului Urbanistilor din Romania).

În concluzie, pentru rațiunile prezentate anterior, subscrisea solicit revocarea celor două acte administrative vătămătoare pentru subscrisea.

În drept, art. 7 din Legea nr. 554/2004, art. 3, 48 din Legea nr. 350/2001, art. 44 din Constituție, art. 1 din Protocolul 1 CEDO, precum și restul articolelor la care am făcut referire.

Cluj-Napoca
25.10.2019

Asociația de Proprietari
Str. Cocorilor 40A,





REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

CONSILIUL SUPERIOR

BIROUL TERITORIAL PENTRU REGIUNEA DE DEZVOLTARE NORD-VEST

Nr. 272/23.10.2019

Către,
Domnul Al-Kassas Abdul Aziz
Str. Cocorilor nr. 40A, ap. 2, Cluj-Napoca
Tel: 0722285709

La solicitările Dvs. depuse la Registrul Urbanistilor din România- Biroul Teritorial al Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest și înregistrate cu nr. 237/24.09.2019, 238/24.09.2019, 239/24.09.2019 prin care solicitați dacă modul de întocmire a proiectelor amintite în adrese "sunt conforme cu normativele în vigoare GM 009-2000, respectiv, cum s-a putut ca prin PUD să se miște axul drumului vechi de servitute cu 5,5 m înspre proprietatea" Dvs., Vă aducem la cunoștință următoarele:

- biroul teritorial a transmis celor doi elaboratori ale documentațiilor de urbanism invocate, d-lui arh. Florin Pavel și d-lui arh. Tudor Abrudan, solicitări pentru a-și exprima punctul de vedere cu privire la modul de elaborare al PUD-urilor, propunerea drumului de acces la un profil de 9 m, extinderea drumului pe proprietatea Dvs., fără obținerea unui acord din partea proprietarilor;

- s-au analizat, de asemenea, actele normative care stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism, astfel, conform art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la "organizarea rețelei stradale"; art. 48: "Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. PUD-ul se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal";

- având în vedere solicitările Dvs., răspunsurile elaboratorilor de proiecte cât și actele normative, rezultă că drumul nou propus cu o ampriză de 9 m, în locul unui drum de servitute de acces (3,1 m) pentru o parcelă în prima etapă este o propunere de temă de proiectare pentru un PUZ care să justifice crearea unei străzi locale între str. Cocorilor și zona nordică a localității care va fi în mod sigur obiectul unei urbanizări, funcție de oportunitatea exprimată. Supralărgirea drumului de servitute, prin urmare conform legii, va trebui să fie obiectul unui plan urbanistic zonal cu caracter de reglementare.

Cu stimă,

Reprezentant teritorial
arh. Gheorghe ELKAN



Șef birou

dr. geograf Diana RETEȘAN

Biroul Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest

Cluj-Napoca, Str. M. Kogalniceanu nr. 6, ap. 4; Tel: 0364-805.634, 0364-805.635; e-mail: rurcluj@rur.ro

Garantăm drepturile dumneavoastră de a fi informat, de acces, de intervenție și de opoziție, precum și orice alte drepturi prevăzute de reglementările în vigoare, în privința propriilor date cu caracter personal pe care le deținem. Pentru orice sesizare, contactați în scris responsabilul cu protecția datelor, la sediul instituției noastre sau prin posta electronică (rpdi@rur.ro).

Plângeri pot fi adresate autorității competente ANSPDPCP (www.dataprotection.ro).

14