

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E+R,
amenajări exterioare, str. Zambilei nr.2

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E+R, amenajări exterioare, str Zambilei nr.2 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 604292/1/1.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604321/433/1.07.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E+R, amenajări exterioare, str Zambilei nr. 2, beneficiari: Kiss Iosif și Kiss Emilia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 52 din 24.04.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Conform 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 P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E+R, amenajări exterioare, str. Zambilei nr. 2, beneficiari: Kiss Iosif și Kiss Emilia, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 329522.

Documentația reglementează:

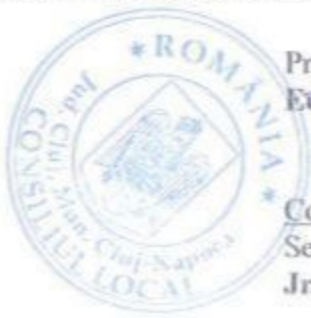
- *retragerea față de limita laterală nordică:* minim 3 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și în retragere de minim 60 cm, pe porțiunea unde nu există calcan;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 23 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Zambilei;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, protejate de o pergolă de grădină;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi organizat pe 5 fracții.

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

Art. 2.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

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



Președinte de ședință,
Ex. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de Kiss Iosif, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. înregistrată cu nr. 374537/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 52 din 24.04.2025

pentru P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E+R, amenajări exterioare, str Zambilei nr.2 generat de imobilele cu nr. cad. 329522

Inițiator: Kiss Iosif și Kiss Emilia

Proiectant: SC Horvath & Kiss SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihai Virgil Roșca

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 604 mp în acte (571 mp măsurată) situată pe latura vestică a străzii Zambilei, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

- funcțiune predominantă : locuințe (unifamiliale și familiale) cu regim redus de înălțime;
- regim de construire: izolat sau cuplat
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9
- retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.
- retragere față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:
 - (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 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. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
 - (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.
- retragere față de limitele posterioare: (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 calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* minim 3 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și în retragere de minim 60cm, pe porțiunea unde nu exista calcan;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 23 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Zambilei;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, protejate de o pergolă de grădină;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 657593/433/2024 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U. și verificării completărilor depuse sub nr. 374537/433/2025 în ședința C.T.A.T.U. – subcomisia operativă din data de 28.03.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia. Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi organizat pe 5 fracții.

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 face 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.

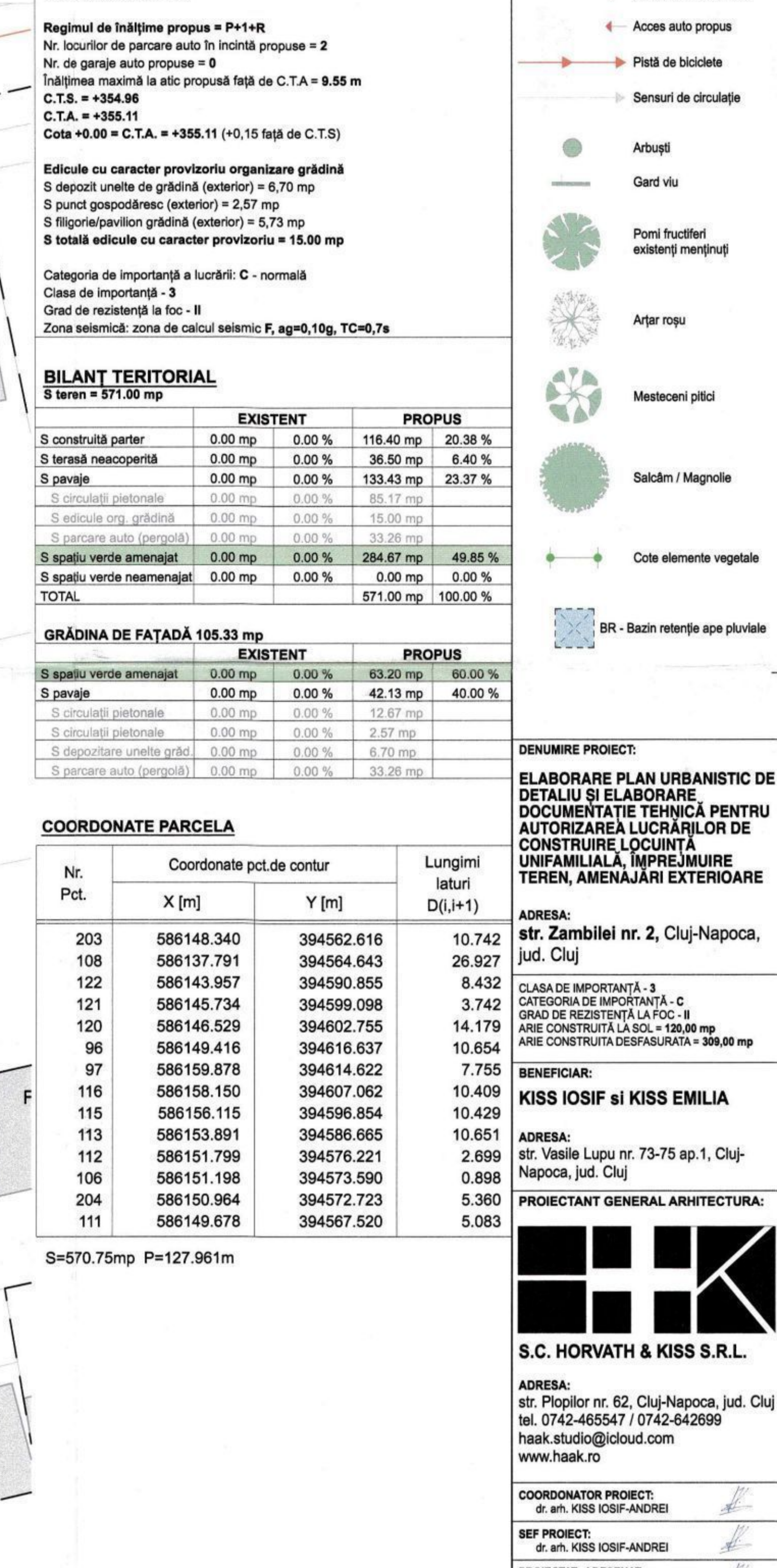
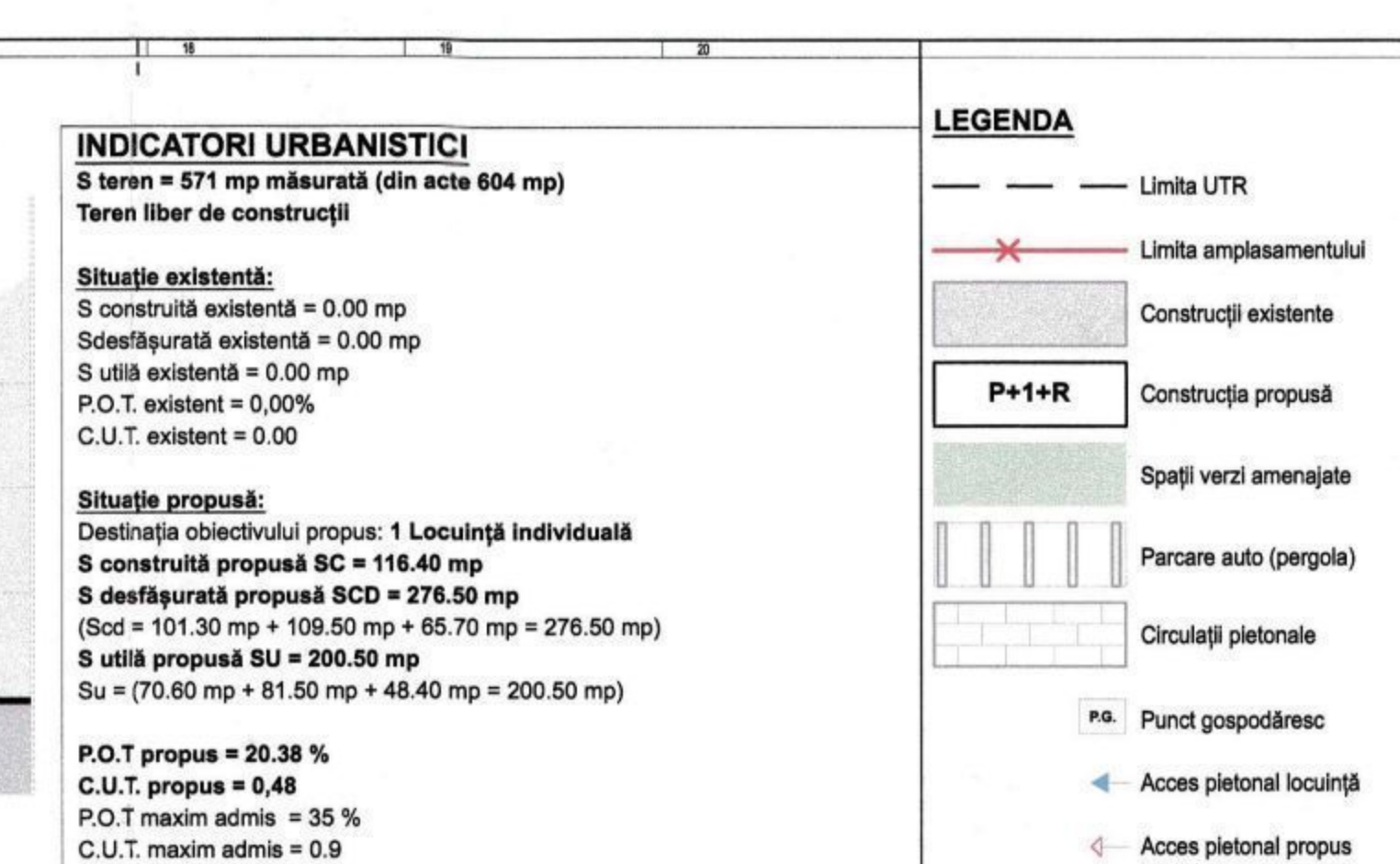
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 173 din 5.02.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E+R, amenajări exterioare
str. Zambilei nr. 2
Nr. 505713/9.05.2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : Kiss Iosif și Kiss Emilia
- **Proiectant** : S.C. Horvath & Kiss S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 374537/7.03.2025.

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E+R, amenajări exterioare, str. Zambilei nr. 2**

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

- **Certificat de urbanism nr. 173/5.02.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 52/24.04.2025**

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. 374537/7.03.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.04.2025.

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:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în piata-az.ro din 27 august 2024.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.01.2025.

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

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2025 - ora 12:00.

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

Au fost notificați :

- Crișan Gabriela, Crișan Marcel –
- Morar Victoria, Morar Ioan –
- Suciu Maria, Suciu Ioan –
- Lup Adrian –
- Toth Ildiko –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.01.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Kiss.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1

– 764937/2024, 903181/2024, 903325/2025 – Crișan Marcel și Crișan Gabriela

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 adresa cu nr. 867609/2024 proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor- vezi Anexa 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.

Nu este cazul.

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 serviciu,

arh. Andreea Mureșan


Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria




Data: 14.10.2024

Către: Primăria Mun. Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism – Biroul
Strategii Urbane

Ref. Adresa nr. 716499/433/24.09.2024 de aprobare PUD – CONSTRUIRE
LOCUIŢA UNIFAMILIALĂ, Zambilei, nr, 2

Stimată doamnă / Stimate domn,

Subsemnații Crișan Marcel și Crișan Gabriela, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, strada
cu domiciliul procesual ales în mun. Cluj-Napoca,
reprezențați prin SCA Lăpușan & Partners, prin av.
coordonator Mihai Răzvan Lăpușan și av. Buda Alexandru Bogdan, telefon:
calitate de proprietari ai
terenului învecinat terenului pentru care s-a elaborat documentația mai sus menționată;

Formulăm prezentele

OBIECȚIUNI

- [1] Având în vedere proiectul de HCL mai sus menționată, respectiv împrejurarea că construcția subsemnaților este construcție cu calcanul orientat către terenul situat la nr. administrativ 2, din str. Zambilei, am dat declarația autenticată sub. Nr. 502/17.11.2022, prin care am arătat că suntem de acord cu alipirea construcției învecinate la calcanul construcției subsemnaților, pe o lungime de 6,95 m.
- [2] Totodată, am arătat că această declarație se referă exclusiv la dreptul beneficiarilor KISS IOSIF și KISS EMILIA de a-și alipi construcția edificată la calcanul construcției subsemnaților (pe o lungime de 6,95 m) și nu va putea fi interpretată ca o renunțare la drepturile proprietarilor declaranți de a invoca orice fel de neconformități sau prejudicii derivate din aprobarea PUD sau din autorizația ce se va emite în baza documentației PUD.
- [3] Ca atare, vă aducem la cunoștință că declarația se referă exclusiv la dreptul acestora de a-și alipi construcția la calcanul construcției proprietatea subsemnaților pe o lungime de 6,95 m, adică lungimea calcanului construcției subsemnaților.

¹ Persoana însărcinată cu primirea corespondenței: Petra Suciu



- A1
-2-
- [4] Pentru claritate, evidențiem că nu suntem de acord cu edificarea unui calcan, pe limita de proprietate, altfel decât în maniera evidențiată pe anexa aferentă declarației autentificată sub nr. 502/17.11.2022. Arătăm că ne opunem în mod ferm unei asemenea soluții. Potrivit codului civil, art. 612, orice construcție trebuie amplasată la o distanță de 60 de cm față de limita de hotar.
 - [5] Potrivit documentației de urbanism aprobate, respectiv potrivit RLU aferent UTR Lip, un calcan nou poate fi realizat doar pentru acoperirea unui calcan existent. **Depășirea limitelor calcanului existent se poate realiza doar cu acordul subsemnaților.**
 - [6] De asemenea, potrivit RLU *"Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă."*
 - [7] Or, construcția care se intenționează a se edifica, așa cum rezultă ea din proiectul (planșele) prezentate subsemnaților de către beneficiarii PUD, nu are nicio legătură din perspectiva aspectului cu aspectul general al zonei, fiind într-o vădită disonanță atât cu construcția subsemnaților, cât și cu construcțiile învecinate. Scopul RLU, respectiv al reglementarilor în materie de urbanism este acela de a asigura o dezvoltare armonioasă a peisajului urban, deziderat care nu poate fi atins în condițiile în care clădirea învecinată se va afla într-un dezacord evident cu elementele urbanistice învecinate.
 - [8] Față de cele de mai sus, vă solicităm să țineți cont de chestiunile mai sus evidențiate.

Cu stimă,

Crișan Marcel și Crișan Gabriela
prin SCA Lăpușan & Partners,
prin av. coordonator Mihai Răzvan Lăpușan





LAPUSAN
& PARTNERS

Pioneers at Law
Since 2006

Data: 03.12.2024

Către: Primăria Mun. Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism – Biroul
Strategii Urbane

Ref. Adresa nr. 716499/433/24.09.2024 de aprobare PUD – CONSTRUIRE
LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ, Zambilei, nr, 2

Adresa beneficiarilor înregistrată la Primăria Cluj-Napoca, cu nr.
867609/21.11.2024

Stimată doamnă / Stimate domn,

Subsemnații Crișan Marcel și Crișan Gabriela, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, strada
Cluj, cu domiciliul procesual ales în mun. Cluj-Napoca, :

id. Cluj¹ reprezentați prin SCA Lăpușan & Partners, prin av.
coordonator Mihai Răzvan Lăpușan și av. Buda Alexandru Bogdan, telefon:
e-mail av. în calitate de proprietari ai
terenului învecinat terenului pentru care s-a elaborat documentația mai sus menționată;

Formulăm prezenta

ADRESĂ

- [1] Prin care răspundem punctual aspectelor invocate de către beneficiari prin adresa 867609/21.11.2024.
- [2] Prin RLU aplicabil UTR Lip " *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*" Așadar, sunt două ipoteze pentru care se admite construirea unui calcan, anume pentru acoperirea unui calcan existent, respectiv în baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiată între vecini.
- [3] În situația avută în vedere subsemnații ne-am dat acordul exclusiv pentru alipirea construcției la calcanul construcției noastre (pe limita de 6.95 m) și nicidecum pentru realizarea unui calcan pe limita de proprietate, dincolo de limitele calcanului construcției noastre.
- [4] Dispozițiile din RLU nu derogă decât, eventual, parțial de la dreptul comun, în sensul în care se permite construirea pe limita de proprietate în măsură existenței unui calcan, în scopul acoperirii acestuia. Or, acest fapt nu implică în mod automat existența unui acord pentru edificarea construcției învecinate pe limita de proprietate, dincolo de limita calcanului.

¹ Persoana însărcinată cu primirea corespondenței: Petra Suciu

A1
-4-



LAPUSAN
& PARTNERS

Pioneers at Law
Since 2006

- [5] Este de domeniul evidenței că normele din RLU nu au în vedere o atare ipoteză, iar calcanul construcției ce urmează a fi edificată poate fi amplasat doar pentru a acoperi calcanul construcției preexistente. Edificarea calcanului dincolo de aceste limite presupune existența unui acord din partea subsemnaților, acord pe care nu l-am dat și nici nu intenționăm să îl dăm.
- [6] Existența unui documentații de urbanism ieșită din termenul de valabilitate nu poate constitui un argument pentru a justifica legalitatea unei alte documentații de urbanism care urmează să fie aprobată.
- [7] Finalmente apreciem că subsemnații nu putem fi acuzați de rea-credință, în condițiile în care în eventualitatea aprobării documentației în varianta propusă de beneficiar, subsemnații am fi cei prejudiciați în condițiile în care, față de configurați construcției noastre, prin realizarea calcanului în forma dorită de beneficiar, ar rezulta o

Cu stimă,

Crișan Marcel și Crișan Gabriela
prin SCA Lăpușan & Partners,
prin av. Alexandru Bogdan Buda

A1
-5-



LAPUSAN
& PARTNERS

Pioneers at Law
Since 2006



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ



Forma de exercitare a profesiei

Lăpușan & Partners – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

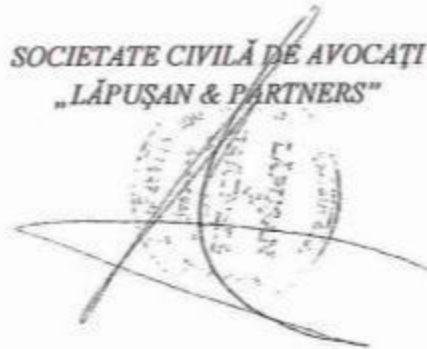
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

CJ/ 1049120 /03.12.2024

SCA „LĂPUȘAN & PARTNERS”, prin av. Mihai Răzvan Lăpușan și Alexandru Bogdan Buda, se împuternicește de către Crișan Marcel și Crișan Gabriela să exercite activitățile prevăzute în art. 3 din Legea nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat; formulare obiecțiuni /răspuns la PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ, Zambilei, nr, 2.

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

**SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI
„LĂPUȘAN & PARTNERS”**



A1
-6-

903 325/2024



LAPUSAN
& PARTNERS

Pioneers at Law
Since 2006

Data: 03.12.2024

Către: Primăria Mun. Cluj-Napoca – Direcția Generală de Urbanism – Biroul
Strategii Urbane

Ref. Adresa nr. 716499/433/24.09.2024 de aprobare PUD – CONSTRUIRE
LOCUIŢA UNIFAMILIALĂ, Zambilei, nr. 2

Adresa beneficiarilor înregistrată la Primăria Cluj-Napoca, cu nr.
867609/21.11.2024

Stimată doamnă / Stimate domn,

Subsemnații Crișan Marcel și Crișan Gabriela, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, strada
Cluj, cu domiciliul procesual ales în mun. Cluj-Napoca, strada Acad.
David Prodan, nr. 24, jud. Cluj¹ reprezentați prin SCA Lăpușan & Partners, prin av.
coordonator Mihai Răzvan Lăpușan și av. Buda Alexandru Bogdan, telefon:
calitate de proprietari ai
terenului învecinat terenului pentru care s-a elaborat documentația mai sus menționată;

Formulăm prezenta

ADRESĂ

- [1] Prin care răspundem punctual aspectelor invocate de către beneficiari prin adresa
867609/21.11.2024.
- [2] Prin RLU aplicabil UTR Lip " *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*" Așadar, sunt două ipoteze pentru care se admite construirea unui calcan, anume
pentru acoperirea unui calcan existent, respectiv în baza unei convenții de construire pe
limita de proprietate încheiată între vecini.
- [3] În situația avută în vedere subsemnații ne-am dat acordul exclusiv pentru alipirea construcției
la calcanul construcției noastre (pe limita de 6.95 m) și nicidecum pentru realizarea unui calcan
pe limita de proprietate, dincolo de limitele calcanului construcției noastre.
- [4] Dispozițiile din RLU nu derogă decât, eventual, parțial de la dreptul comun, în sensul în care
se permite construirea pe limita de proprietate în măsură existenței unui calcan, în scopul
acoperirii acestuia. Or, acest fapt nu implică în mod automat existența unui acord pentru
edificarea construcției învecinate pe limita de proprietate, dincolo de limita calcanului.

Page 1

¹ Persoana însărcinată cu primirea corespondenței: Petra Suciu

A1
-7-



LAPUSAN
& PARTNERS

Pioneers at Law
Since 2006

- [5] Este de domeniul evidenței că normele din RLU nu au în vedere o atare ipoteză, iar calcanul construcției ce urmează a fi edificată poate fi amplasat doar pentru a acoperi calcanul construcției preexistente. Edificarea calcanului dincolo de aceste limite presupune existența unui acord din partea subsemnaților, acord pe care nu l-am dat și nici nu intenționăm să îl dăm.
- [6] Existența unui documentații de urbanism ieșită din termenul de valabilitate nu poate constitui un argument pentru a justifica legalitatea unei alte documentații de urbanism care urmează să fie aprobată.
- [7] Finalmente apreciem că subsemnații nu putem fi acuzați de rea-credință, în condițiile în care în eventualitatea aprobării documentației în varianta propusă de beneficiar, subsemnații am fi cei prejudiciați în condițiile în care, față de configurați construcției noastre, prin realizarea calcanului în forma dorită de beneficiar, ar rezulta un spațiu inutilizabil pentru subsemnații.

Cu stimă,

Crișan Marcel și Crișan Gabriela
prin SCA Lapusan & Partners,
prin av. Alexandru Bogdan Buda

11-8-



LAPUSAN
& PARTNERS

Pioneers at Law
Since 2006



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ



Forma de exercitare a profesiei
Lăpușan & Partners – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
CJ/1049120 /03.12.2024

SCA „LĂPUȘAN & PARTNERS”, prin av. Mihai Răzvan Lăpușan și Alexandru Bogdan Buda, se împuternicește de către Crișan Marcel și Crișan Gabriela să exercite activitățile prevăzute în art. 3 din Legea nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat; formulare obiecțiuni /răspuns la PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ, Zambilei, nr. 2.

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI
„LĂPUȘAN & PARTNERS”

ANEXA 2
- 1 -

62 contiguitate

STEGĂROIU  asociații

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

Uniunea Națională a Barourilor din România - Baroul Cluj

STEGĂROIU  asociații



Către

Primarul Municipiului Cluj-Napoca,

Direcția Generală de Urbanism - Biroul Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 3, jud. Cluj

Referitor: P.U.D.: str. Zambilei, nr.2, Cluj-Napoca

Proprietari: Kiss Iosif, Kiss Emilia

Faza: Informarea populației

C.U. emis: Nr. 28113 din 11.01.2024 - Kiss Locuință Unifamilială PUD R4a

Subsemnatii Kiss Iosif și Kiss Emilia, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, strada Cluj-Napoca, jud. Cluj, prin Stegaroiu și Asociații S.C.A., avocat partener Călin Stegăroiu, str. Cluj-Napoca, Romania, e-mail: calin@stegaroiu.ro, tel:

în calitate de proprietari ai imobilului teren de pe str. Zambilei, nr. 2 din Cluj-Napoca, pentru care s-a elaborat documentația - Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Elaborare Documentație Tehnică pentru Autorizarea lucrărilor de Construire locuință unifamilială, împrejmuire teren, amenajări exterioare

formulăm prezenta

adresă

privind obiecțiunile formulate de proprietarii vecini de la adresa str. Zambilei, nr. 4, dnii. Crișan Gabriel și Crișan Marcela, referitor la proiectul PUD

1. În primul rând, potrivit art. 612 C civ., invocat chiar de către petenți:

„Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic”.

Așadar, distanța minimă de 60 cm se aplică numai în măsura în care legea sau Regulamentul de urbanism nu prevede altfel, or în speță, există o astfel de derogare stabilită prin Regulamentul de urbanism.

În acest sens arătăm că potrivit Regulamentului : „pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare de 10 m: 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. (...) 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”.

Este permisă deci construirea unui calcan pe limita de proprietate în oricare din cele 2 situații alternative, confirmate prin utilizarea de către legiuitor, a conjuncției „sau”, respectiv „în scopul acoperirii unui calcan existent” ori atunci când nu există deja un calcan vecin, dar există o convenție între vecini, în acest sens.

În speță, suntem în prima ipoteză reglementată – cea a acoperirii unui calcan deja existent, ipoteză în care dispozițiile normative obligă la alipirea noului calcan, de calcanul existent și autorizează construirea pe limita de proprietate, fără a fi necesară încheierea unei convenții în acest sens.

Subliniem că Regulamentul de urbanism nu limitează construirea noului calcan strict pe lungimea celui existent deja, ci dimpotrivă, singura limitare instituită privește rezultatul, scopul final, respectiv acoperirea calcanului existent. Or, atât timp, cât aceasta cerință, este îndeplinită, astfel cum se și întâmplă, este admisă și permisă construirea unui calcan nou.

În aplicarea principiului „unde legea nu distinge nici interpretul nu trebuie să distingă”, nu se pot adăuga sau exclude cazuri care n-au fost adăugate sau excluse de legiuitorul însuși.

2. Pe de altă parte, chiar și dacă ar fi fost necesară existența unei convenții, respectiv obținerea acordului proprietarilor vecini de pe latura sudică, precizăm că aceștia și-a exprimat anterior Acordul autentic prin declarația notarială nr 502/17.11.2022, precizând că:

„ne exprimăm acordul ca vecinii noștri, KISS IOSIF și soția, KISS EMILIA, proprietarii terenului intravilan situat în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 329522 Cluj-Napoca, sub nr. crt. A1 cu număr cadastral 329522 (nr. CF vechi: 1646, nr. topografic: 3379/13), în suprafață din acte de 604 mp și măsurată de 571 mp, (...) să edifice o construcție locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+R alipită la calcanul de pe limita nordică a construcției proprietatea subsemnaților, calcan având o lungime de 6,95 metri, conform schițel anexate prezentei declarații, care face parte integrantă din aceasta”.

Vecinii de pe latura sudică și-au exprimat acordul notarial pentru alipirea

construcției de calcanul lor, cu toate consecințele juridice care derivă de aici. Acordul vecinilor nu a fost exprimat în mod condiționat de renunțarea subsemnaților la dreptul de a construi pe limita de proprietate, în scopul acoperirii unui calcan existent.

3. În al doilea rând, precizăm că amplasamentul vizat de proiectul PUD, a mai fost studiat printr-o documentație PUD, respectiv *PUD Construire locuință unifamilială P+E+R* aprobată prin HCL PUD nr. 744/ 06.12.2021, act care a ieșit din vigoare la expirarea duratei de valabilitate, respectiv în 06.12.2023.

Chiar dacă a ieșit din vigoare prin ajungerea la termen, actul administrativ s-a bucurat și se bucură în continuare de prezumția de legalitate, el producând efecte juridice pe toată durata sa de valabilitate, nefiind vreodată anulat ori contestat.

Subliniem că prin HCL PUD 744/06.12.2021 emisă de Consiliul Local Cluj-Napoca s-au reglementat și stabilit anterior următoarele, cităm:

- *retragere față de limită laterală nordică: minim 3m,*
- *amplasarea față de limita laterală sudică: pe limită de proprietate,*
- *retragerea față de limita posterioară: minim 23 m,*

De asemenea HCL 744/2021 prevede aliniere la lungimea construcției vecine, str. Zambilei nr.4: „construcția propusă se aliniază cu construcția amplasată pe parcela vecină de limita de proprietate sudică. Construcția este alipită calcanului de latura sudică pe întreaga suprafață a acestuia (...)

Cerințele de mai sus au fost respectate atunci, la fel cum sunt respectate și acum. Construcția este aliniată pe limita de proprietate, fiind alipită calcanului de pe latura sudică. Cele 2 imobile sunt sincronizate ca lungime și aliniere. Chiar CL Cluj Napoca prin HCL PUD 744/2021 a reglementat posibilitatea construirii pe limită de proprietate, datorită prezenței unui calcan vecin.

4. Nu putem să nu observăm și vădita reaua credință pe care o manifestă vecinii de pe latura sudică.

Construcția ce se dorește a fi edificată nu conduce la umbrirea proprietății acestora și nici la obturarea vederii (pereții lor de pe latura nordică sunt fără deschideri). În același timp, noua construcție nu coboară sub cota fundațiilor existente. De altfel, nici chiar vecinii nu precizează în obiecțiunile lor, care anume este vătămarea pe care o invocă.

În plus, o simplă privire asupra construcției lor confirmă că aceasta nu a fost edificată cu respectarea dispozițiilor care reglementează distanța față de limita de proprietate (în documentația autorizată imobilul construcție de pe str. Zambilei, nr.4 nu este prevăzut a fi amplasat pe limita de proprietate comună ci la o distanță de 50 cm, respectiv 130 cm față de limita de proprietate) și nici a dispozițiilor care reglementează picătura streșinii (secțiunea de mijloc a acoperișului care este chiar pe limită de proprietate, este orientată direct spre proprietatea noastră vecina de pe Zambilei nr 2 iar gheabul ajunge pe proprietate noastră. Picătura streșinii ajunge pe proprietatea

A2
-4-

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

Uniunea Națională a Barourilor din România - Baroul Cluj

STEGĂROIU și asociații

vecină).

În anexa- imputernicire avocătială, acord autentic vecini, HCL 774/2021,03.
Certificat de Urbanism Nr. 143/05.02.2024

Cu respect,
Kiss Iosif și Kiss Emilia
prin Stegăroi și asociații S.C.A.- Călin V. Stegăroi – avocat partener

Calin-Voicu
Stegaroiu

Digitally signed by
Calin-Voicu
Stegaroiu
Date: 2024.11.20
16:10:14 +02'00'



A2
-5-

STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați

Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor nr. 7, 400610,
tel.-fax (04)0264-596579, office@stegairoiu.ro

Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Cluj

STEGĂROIU
și asociații Societate Civilă de Avocați



Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ



CJ/0979494/2024
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați se împuternicește de către clienții KISS IOSIF și KISS EMILIA în baza contractului de asistență juridică nr. 0979302/2024 din data de 20.11.2024 să exercite următoarele activități:

- redactare, semnare, înregistrare adresă către Primarul Municipiului Cluj-Napoca

Se certifică, potrivit 196 al 2 din Statutul profesiei de avocat publicat în M.Of. 898/2011, pentru ducerea la îndeplinire a serviciilor profesionale și pentru îndeplinirea mandatului încredințat este desemnat D-nul avocat Călin V. Stegăroi avocat partener al Stegăroi și asociații SCA

De asemenea, pentru depunerea/inregistrarea/ridicarea de acte de la dosar sau în legătură cu dosarul, efectuare copii legalizate, pentru studiu dosar, sunt delegați oricare din dl/dna avocat MARIUS VIDICAN, CAMELIA ISAC, ALEXANDRA OLAR, CRISTINA SUCIU, ANCA-ANDREEA ZDÎRCU, ALEXANDRU-VASILE GORZO, CHENDEA CARINA.

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați
avocat partener
Călin V. Stegăroi

Calin-Voicu
Stegaroiu

Digitally signed by
Calin-Voicu Stegaroiu
Date: 2024.11.20
16:10:57 +02'00'



A2
-6-

DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnații, **CRÎȘAN MARCEL-DANIEL**, cetățean român, cu cod numeric personal _____ domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, str. _____ județul Cluj, posesor al cărții de identitate seria _____ emisă _____ la data de _____ valabilă până la data de _____ și soția, **CRÎȘAN GABRIELA-MONICA**, cetățean român, cu _____ domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, posesoare a cărții de identitate seria _____ la data de _____ și valabilă până la data de _____ în calitate de proprietari ai imobilului situat în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 293925 Cluj-Napoca (nr. CF vechi: 5016), constând din teren intravilan, sub nr. crt. A1 cu număr topografic 3379/12, în suprafață de 586 mp, încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, și construcție, sub nr. crt. A1.1 cu număr topografic 3379/12-C, reprezentând construcție de cărămidă, pe fundații de beton, șarpantă de lemn, învelitoare de tablă, compusă din: subsol cu garaj, centrală termică, atelier, hol; parter cu cameră de zi, bucatărie, cămară, baie - serviciu, hol intrare, casa scării; etaj cu trei dormitoare, baie, debara, hol, casa scării, din care deținem fiecare ca bun propriu câte o cotă de 1/2 parte, cote dobândite cu titlu de donație, în baza Contractului de donație imobiliară autentificat sub nr. 47 din 03.02.2016 de notarul public Mărginean Carmen Mihaela, din cadrul Societății Profesionale Notariale DAMIAN și MĂRGINEAN, cu sediul în Cluj-Napoca, ne exprimăm acordul ca vecinii noștri, **KISS IOSIF** și soția, **KISS EMILIA**, proprietarii terenului intravilan situat în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 329522 Cluj-Napoca, sub nr. crt. A1 cu număr cadastral 329522 (nr. CF vechi: 1646, nr. topografic: 3379/13), în suprafață din acte de 604 mp și măsurată de 571 mp, încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, observații/referințe „Teren împrejmuit; Loc de casă; Teren împrejmuit parțial cu gard de plasă pe laturile de Est, Vest și Sud și plasă cu lemn și beton pe latura de Nord”, să edifice o construcție locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+R alipită la calcanul de pe limita nordică a construcției proprietatea subsemnaților, calcan având o lungime de 6,95 metri, conform schiței anexate prezentei declarații, care face parte integrantă din aceasta.

Prezenta declarație se referă exclusiv la dreptul vecinilor Kiss Iosif și Kiss Emilia de a-și alipi construcția edificată la calcanul construcției subsemnaților și nu va putea fi interpretată ca o renunțare la drepturile noastre de a invoca orice fel de neconformități sau prejudicii derivate din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 744 din 06.12.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E+R, str. Zambilei, nr. 2, sau din autorizația ce se va emite în baza documentației planului urbanistic de detaliu (PUD).

Dăm prezenta declarație pentru a le servi vecinilor noștri, Kiss Iosif și Kiss Emilia, la Primăria municipiului Cluj-Napoca și la orice autorități și instituții competente, în vederea obținerii autorizației de construire.

Subsemnații, Crîșan Marcel-Daniel și Crîșan Gabriela-Monica, am luat cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal în temeiul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie

12
-7-

2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor). Având cunoștință de prevederile legale cu privire la protecția datelor cu caracter personal, cuprinse în regulamentul sus-menționat, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre cu caracter personal cuprinse în prezentul act în vederea întocmirii acestuia, cu arhivarea acestor date în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale, precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la solicitarea acestora.

Prezentul act a fost redactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială „VANCEA și TĂTAR” cu sediul în Cluj-Napoca, într-un singur exemplar original păstrat în arhiva notarială, de pe care s-au întocmit patru duplicate având aceeași forță probantă ca originalul, din care trei duplicate se eliberează părților, astăzi, data autentificării.



DECLARANȚI,

**CRIȘAN MARCEL-DANIEL
CRIȘAN GABRIELA-MONICA**

autentificarea pe verso