

De la: Vita Vasile Andrei, beneficiar privind PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua

Subiect: A. Sinteza modificarilor fata de proiectul initial

B. Raspuns la observatiile membrilor CTATU din sedinta 30.07.2020

C. Raspuns la observatiile persoanelor interesate, in cadrul consultarii publice

Data: trimis la 26.08.2020 prin email la [...]

Ca urmare a obiectiilor formulate in cursul sedintei CTATU din data de 30.07.2020, atat de cativa membri ai comisiei, cat si de persoanele domiciliatare in zona, prezentam mai jos

A. MODIFICARILE IMPLEMENTATE FATA DE PROPUNEREA INITIALA

(plansele au fost depuse in format scris, prin registratura Primariei la data de 19.08.2020 cu nr 398600)

1., Regimul de înălțime a fost modificat astfel

- la imobilul mixt din (3S) + P + **5E**+R +ET s-a modificat in (3S) +D+ P + **4E**+R +ET. În forma initiala, spațiul comercial era amplasat la parter, ca urmare a modificarii, acesta este amplasat la demisol.

- la cele 5 imobile aflate in Lcv de la forma initiala (1S) + P+**3E**+pod s-a modificat in (1S)+P+**2E**+Er+Et .

3. **Largirea strazii Camil Petrescu:** initial a fost propusa o lățime de 9 m, cu sens unic , ca urmare a modiicarilor, propunerea este **de 12 m**, cu doua sensuri, trotuare, locuri de parcare.

4. Pentru a oferi comunitatii si zonei un plus valoare, s-a propus in forma actuala ca **Statia de bus sa fie amplasata in dreptul investitiei**. Noua propunere afectează parcela beneficiarilor PUZ.

5. **S-a redus numarul de accese in subsoluri**. S-au cuplat cate doua accese in subsol. pentru construcțiile de pe Lcv si M3v si primul imobil din Lcv au acces comun.

6. Suprafata desfasurata s-a micșorat datorită faptului ca se calculeaza la nouă limita fata de strada(strada s-a mărit cu 3 m lățime, CUT-ul se pastreaza aproape de 1, dar se raporteaza la o suprafata mai mica).

7. **Suprafatele construite prin schimbarea UTRului sunt mai mici decat prin folosirea UTRului actual.**

Suprafata parcelei din PUZ este 15.971 m²

Conform UTR EI

$CUT_{actual} = 1.2$ rezulta $15.971m^2 \times 1.2 = 19.165 m^2$ suprafata construita desfasurata_{actual} UTR EI

$POT_{actual} = 60\%$ rezulta $15.971m^2 \times 60\% = 9582 m^2$ suprafata construita_{actual} UTR EI

Conform propunerii M3v si Lcv rezulta urmatoarele:

suprafata construita desfasurata_{propusa} = $9.324 m^2 + 5 \times 1.502 m^2 = 16.834 m^2$

suprafata construita_{propusa} = $1.838 m^2 + 5 \times 417,24 m^2 = 3.924 m^2$

din propunere rezultat deci $CUT_{mediupropus} = 16.834/15.971 = 1.054$. $CUT_{actual} = 1.2$ este cu 8,78% mai mic decat cel existent

si $POT_{mediupropus} = 3.924/15.971 = 24,56\%$ care fata de $POT_{actual} = 60\%$ este mult sub jumatate

B. RASPUNS LA PUNCTELE DISCUTATE CU MEMBRI CTATU IN 30.07.2020

1. Cererea de a oferi orasului gradinita/cresa

Am completat documentatia cu o analiza sectoriala **depusa in data de 19.08.2020** cu nr 398600 **si se poate observa ca, pe o raza de 500m de la situl existent, exista 2 gradinite. Cea mai apropiata este Gradinita Panda 2, aflata pe aleea Zaharia Stancu. In plus, pe o raza de 1000 de m de la zona reglementata, se afla Liceul Teoretic Tiberiu Popovici(928m distanta) cu scoala primara, generala si studii liceale si postliceale.**

*Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.*¹

Din actele oficiale, si din comunicările minimale pe care le-am avut cu Primaria Cluj Napoca pe subiectul supus aici atenției, nu am putut afla clar, transparent și structurat care este politica sociala a Municipiului în raport de invatamant și cum a fost ea stabilita? Nu cunosc dacă exista un act administrativ cu caracter normativ care stabilește ca la un anumit număr de apartamente nou construite este necesar ca investitorul să puna la dispoziția orașului cu titlu gratuit, pe aceea parcela de teren, și o funcțiune de tip gradinita/scoala/cresa?

Art. 4

Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;

b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;

*c) **normativă**, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, **definirea destinațiilor** și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații.*

Art. 5

¹ Art. 7 din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismului

(1) Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului **parteneriatului, transparenței, (...).**²

Art. 2

(1) Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

(2) **Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.**

Principiul transparenței care guvernează legea urbanismului nu se referă doar la cetățenii care au dreptul să fie consultați înainte de luarea unei decizii de către autoritate, ci și la cetățeanul proprietar, la fel de îndreptățit să fie respectat în drepturile sale ca și co-cetățenii lui, iar în concret, aplicarea acestui principiu presupune ca investitorul să cunoască de la început (i.e. încă din faza Avizului de Oportunitate) care sunt condițiile esențiale și cele generale în care propunerea să are șanse de a fi aprobată.

Orice negociere se face cu buna credință, nu numai în sfera dreptului privat, dar și în dreptul public, iar a intra în negociere pornind de la niste condiții esențiale clare, pentru a găsi apoi elemente surpriza care modifică radical indicii economici, sfera de timp și fezabilitatea însăși a unui proiect, este o chestiune pe care va rog să o aveți în vedere cu maximă seriozitate. Negocierea nu înseamnă constrângere, ci trebuie să fie guvernată de fair play, cu atât mai mult cât suntem pe domeniul parteneriatului, în aria public- privat.

Condiționări primare ei extras din PUG 2014 “În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință. Etapele procedurii implică: (1) obținerea **Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servitiile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză”**

Dacă de la data primirii avizului de oportunitate, Vita Vasile și ceilalți beneficiari ar fi prefigurată un asemenea interes al comunității locale (stabilit prin hotărâri oficiale), ar fi putut prevedea în planurile sale o funcțiune socio-educativă sau culturală sau ar fi optat pentru altă utilizare a terenului (în scop de producție); însă acum, după ce toată cheltuiala a fost efectuată, să i se ceară “*sa vina cu ceva, cu o oferta, căci nu putem scăpa ocazia*” așa cum s-a afirmat în ședința CTATU din 30.07.2020, este un lucru complet greșit, lipsit de bună credință și nedrept, care încalcă principiul transparenței dar atinge și zona de discriminare dacă nu este impusă această condiție tuturor investitorilor.

Probabil ca o soluție prin care Primăria să oblige toți dezvoltatorii din zonă să participe la o astfel de cheltuială / pierdere din suprafața alocată investiției ar fi mai ușor primită și nu ar ridica suspiciuni de discriminare etnică, favoritisme sau altceva.

În ultimii 2 ani, în zonă au fost aprobate câteva documentații PUZ și ar fi foarte utilă să ne indicăm pentru câte dintre acestea a fost solicitată și în câte cazuri a fost executată o astfel de formă de

² Legea 350/2001 prevederi din Art. 43 din partea 2, capitolul IX (Norme Metodologice din 2016) la data 17-mar-2016 pentru Art. 5 din capitolul I

invatamant , fara sa apara in avizul de oportunitate. Si mai doresc sa stiu daca dupa executie aceasta insitutie a fost “donata” sau este exploatata in regim privat (caci asta ar insemna ca se poate inchide oricand)?

De altfel, pentru zona urbanistica in care se desfasoara proiectul, nu exista procedura administrativa prin care Primaria Cluj Napoca ar putea lua in proprietate/folosinta o astfel de functiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfel de obiective pot fi predate in proprietate/administrare catre autoritatile locale).

Pun intrebarea legitima in ce masura ar fi utila realizarea unei gradinite daca nu ar putea fi ulterior autorizata pentru functionare? Oare ne dorim iluzii pentru orasul nostru sau lucruri functionale? Beneficiarii acestui proiect nu suntem interesati de a construi si administra o astfel de institutie, nu detinem nici know-how, nici fonduri pentru a sustine astfel de initiative, altele decat cele in care sunt deja implicati. De exemplu, subsemnatul sunt membru fondator si activ finantator al Royal School Transylvania si cunosc in mare conditiile mari la care sunt expuse aceste institutii cand este vorba de functionare. M-am implicat pentru a sustine invatamantul din acest oras, poate luati aceasta in considerare. Dar nu mai pot sa mai fac si alte donatii/investitii acum, in alt proiect pentru ca asa doresc locuitorii de pe strazile adiacente. Am facut minime diligenta sa aflu cateva informatii esentiale, dupa sedinta din 30.07.2020 si am aflat ca alocarea unei suprafete de 100-200mp din proiect pentru astfel de institutie, ar fi pentru mai putin de 10 copii; iar o suprafata de 1500 mp utili + aprox tot atat pentru spatiu de joaca, de gradina de flori, de siguranta, etc, conform normativelor, ar insemna ca pe terenul meu sa construiesc un imobil care imi schimba radical intentiile. *Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.*³ Daca as aloca atata spatiu construit si atata teren, iar gradinita ar fi gestionata de beneficiari, in regim privat, ar fi imposibila recuperarea investitiei iar asta ar insemna falimentul gradinitei, deci aceasta gradinita nu ar fi un mare beneficiu pentru comunitatea din zona, asa cum se crede.

Imi doresc sa alinez proiectul nostru la tot ceea ce este acum in zona, cladiri mai inalte, cladiri mai joase, spatii verzi generoase, dotari functionale moderne cu garaje acoperite si cu prize electrice, dar nu mi se pare corect doar pentru ca sunt cel care construiesc ultimul, sa rezolv eu problema urbanistica si functionala care pare sa se fi produs in zona, din ceea ce obiecteaza **proprietarii**. **Noi cei care am depus propunerea de PUZ consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii oamenilor care locuiesc acolo, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietarul care ar construi (de exemplu , productie industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;).** Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta un plus incontestabil pentru cresterea calitatii vietii a zonei si implicit a vecinilor acestei parcele.

³ Anexa 1 Regulament genreal urbansim 1996

Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora,⁴

Lecturand acest text, intervine intrebarea : este in prezent echilibrata economic si social o functiune Ei intr-o zona inconjurata de UM3, Lc, Liu, Li/c ? Oare ar fi benefic si echilibrat sa se construiasca acolo hale de productie, spatii logistice care necesita utilitate si autoutilitare zgomotoase si poluante? Sau un service auto sau orice altceva permite PUG in categoria RIM? Are posibilitatea Primaria Cluj napoca sa modifice acest UTR? Daca are posibilitatea si daca am corelat proiectul cu ce este in zona, de ce sa refuze indirect acest lucru impunand conditii foarte dificile?

In cursul sedintei din 30.07.2020, unul dintre membri a mentionat ca proiectantul ar fi trebuit sa depuna si un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant". Hotararea 525/1996 pe care a indicat-o ca baza legala pentru aceasta cerere, nu face referire la un asemenea studiu ca fiind obligatoriu. In documentatia depusa in 19.08.2020 cu nr 398600, planșa nr U14 reprezinta analiza functiunilor existente in zona pe o raza de 500m.

Regulamentul general de urbanism 1996

Art. 14: Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Mai mult, din ce cunosc eu, o astfel de conditie nu a fost impusa nimanui iar eu nici nu m-am asteptat ca de acum 1 an cand am primit avizul de oportunitate sa primesc din partea comisiei asemenea conditii. Oare in virtutea accesului la informatii publice fata de care avem un vading interes, ni se poate comunica o astfel de documentatie, de la un PUZ din zona/ Municipiu, un "studiu de asigurare a dotarilor de invatamant" care sa ne asigure ca in conditii similare au fost impuse aceleasi conditii de a oferi ceva orasului?

2. Modificarea regimului de inaltime la cladirile din spate

Am depus planse noi care au redus regimul de inaltime, conform solicitarii.

3. Solutie de acces auto mai buna, prinlargirea strazii Camil Petrescu la 12 m

Am depus planse noi care propun largirea str Camil Petrescu la 12 m, folosind exclusiv terenul Beneficiarilor in acest scop.

C. RASPUNS LA OBIECTIUNILE FORMULATE DE

⁴ Art 9, partial, din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismului

PERSOANELE INTERESATE

Un aspect procedural, pentru a avea cu acuratete imaginea a cati oameni se opun din totalul persoanelor care locuiesc in zona, va rog sa verificati daca toate persoanele care apar in scriptele depuse de avocati, au dat mandat legal avocailor respectivi sa ii reprezinte (Primaria Cluj Napoca are dreptul, la solicitarea oricarei persoane interesate, sa solicite o copie de pe contractul de asistenta juridica, pentru a verifica mandatul, desigur, cu secretizarea oricaror aspecte confidentiale dintre client si avocat)

1. Pentru Beta Margareta (Iancu) – adresa nr. 367110/2020

OBIECTIUNE:

Consideram ca regimul de inaltime propus de minim 27 m in conditiile unei zone cu regim de Inaltime de D+P+2E in dreptul imobilului nostru avand un regim de inaltime de D+P+2E+M afecteaza profund calitatea vietii noastre.

Consideram limita de retragere de la proprietatea noastra mult prea mica in conditiile inaltimii propuse si a functiunilor mixte ce vor impacta direct linistea locuitorilor imobilului si mai ales in conditiile in care dormitoarele a 32 de apartamente in care locuiesc 100 de locatari sunt orientate intre spatiul dintre cele doua cladiri. Nu ne referim aici doar la disconfortul prelungit creat de demolarea unei cladiri industriale practic la geamurile la geamurile dormitoarelor noastre si constructia unei cladiri cu 3 etaje subterane si 8 niveluri supraterane (P+5E+Rr+Et) cat mai ales la cele ce intervin in functionarea unui spatiu cu utilitati mixte la o distanta atat de mica de incaperi principale ale imobilului nostru.

Consideram propunerea de a utiliza strada Costache Negri pe care sunt amplasate pe latura de vest 3 case individuale cu regim de inaltime aferent , un imobil de locuinte colective cu 32 de apartamente (deci vecini cu latura de est cu proiectul propus) respectiv cu 3 case individuale si un imobil cu functiuni mixte – pensiune si comercial pe latura de est a strazii - ca solutie de circulatie pentru traficul aferent noul proiect, ca fiind inoportuna si ca afecta iremediabil calitatea vietii noastre. Consideram ca daca un proiect are nevoie de doua strazi pentru a-si rezolva accesul si traficul estimat, atunci aceasta poate ca este supradimensionat pentru zona respectiva.

Solicitam astfel largirea Strazii Camil Petrecul la limita ceruta de lege si redimensionarea proiectului la modul in care sa poata fi deservita de strada largita, respectiv sa permita accesul clientilor sau doar pe latura vestica a terenului – din directia strazii Camil Petrescu. Ne exprimam increderea ca regimul de inaltime va fi regandit astfel incat sa nu ne afecteze calitatea vietii si in limita reglementarilor urbanistice din zona. Si solicitam sprijinul comisiei de urbanism in stabilirea unei distante legale intre cladirea noastra / limita de proprietate si cladirea propusa astfel incat sa impacteze pe cat mai putin posibil calitatea vietii noastre.

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se

incadreaza in fondul construit recent realizat. La constructia (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), identificata cu nr cad 312213- C1, regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase 6m de la strada existenta (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propuse (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

Se propune un singur nivel de functiuni tertiare, care se incadreaza cerintelor imobilelor cu aliniamentul la strada Buna Ziua – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Conform studiului de trafic si avizului de principiu emis in data de 11.08.2020, strada Camil Petrescu va avea asigurata circulatia in dublu sens si va avea latimea de 12m.

Regimul de inaltime a fost modificat in (1-3S)+D+P+4E+Er+Et, insumand 7 etaje supraterane, integrandu-se in fondul recent construit .

Conform RLU Cluj Napoca Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

2. Petri Cristina (adresa nr 365497/2020)

OBIECTIUNE:

Buna ziua, azi m-am inscris, pana la ora 10 30 pentru a participa la sedinta online pentru PUZ(cererea nr 433000, constructia Vitacom, cartier Buna Ziua) Am primit mailul(atasat) pentru a ma inscrie, am inregistrat copia dupa CI insa nu am primit datele de conectare pentru a putea participa. Nu mi se pare in regula, nu am putut sa-mi exercit dreptul la parere pentru ca nu mi-au fost furnizate datele. Curios este faptul ca niciunul din vecinii mei, de pe Costache Negri, nu a primit datele de conectare desi si ei s-au inscris inainte de 10 30. Inteleg nevoia de dezvoltare insa nu se poate sa nu se tina cont de parerea oamenilor, asa cu ati spus dumneavoastra ca o faceti. E suficient ca ne sufocam intra atatea blocuri, fara nici un parc in tot cartierul, acum o sa mai apare inca un bloc de 7 etaje balcon in balcon cu noi. Asa cum e in regulamentul PUG, ar fi bine sa se respecte regimul de inaltime din zona Si pe Camil Petrescu si pe Costache Negri sunt blocuri de mici inaltimi, asa ar trebui sa se faca si acela in locul cladirii Vitacom. Ar fi foarte bine sa se tina cont de parerea locatarilor din zona pentru ca ei sunt cei ce locuiesc acolo, nu cei care

dau aprobari sau cei care incaseaza milioane de euro. O seara frumoasa!Multumesc! Cristina Petri

RASPUNS BENEFICIAR

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica “ Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.”

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

3. Administratia Bazinala de Apa Somes-Tisa (adresa nr 38929/13.08.2020)

OBIECTIUNE:

Pentru propunerea urbanistica “PUZ ansamblu mixt str Buna Ziua” in urma consultarii s-a constatat ca proiectul este limitrof unui curs de apa fiind prevazute lucrari In zona aferenta, si ca urmare pentru acest proiect este necesara reglementarea in domeniul managementului resursei de apa.

RASPUNS:

In primul rand, in propunerea facuta in cadrul planului urbanistic zonal, nu sunt cuprinse nici un fel de interventii sau modificari asupra cursului de apa limitrof parcelelor sau a zonei de protectie a acestuia, fiind in zona VE – zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar de ecologic. Albia paraului a fost sistematizata din fonduri europene acum cativa ani, pana la limita estica a parcelei detinute de Beneficiari.

In al doilea rand, raspunsul de la Agentia de Mediu nu a inclus o trimitere la Administratia Apa Somes. Adresa formulata de aceasta institutie nu indica care anume lcurari afecteaza zona sau ce anume documentatiis au avize ar fi necesare.

Va solicitam sa nu calificati aceasta adresa ca un impediment in aprobarea proiectului in CTATU, intrucat ne luam angajamentul ca vom reveni cu cerere in cel mai scurt timp catre acea institutie pentru a lamuri chestiunea, iar in cazul in care este necesar un aviz de gospodarire a apelor, vom intocmi si depune spre avizare tot ce este necesar, inainte ca proiectul de PUZ sa intre pe ordinea de zi a Consiliului Local.

4. Proprietari din ansamblul Bella Park (adresa Nr 372066 /04.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate (Strada privata aflata in exploatarea exclusiva a subsemnatilor)
- Afectarea locului de joaca edificat de ei
- Faptul ca, tehnic, strada nu are capacitatea de a sustine un trafic mai mare
- Faptul ca PUZ propus nu se incadreaza in specificul zonei

RASPUNS BENEFICIAR:

Luand in considerare nemulțumirile vecinilor am efectuat niste modificari, astfel ca in plansele nou depuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care fac referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar ca mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Noua propunere cuprinde un regim de inaltime de P+2E+R pentru UTR propus LCV. Regimul de inaltime, conform analizei prezentate in documentatie, este preluat din partea estica. Functiunea de locuire colectiva este predominanta in zona, asadar zona reglementata respecta cadrul preconstruit.

5. Un grup de proprietari invecinati reprezentati prin av. Ciocian Ioana (adresa Nr 380852 /04.08.2020 si adresa 380852 /10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate
- cheltuieli in plus pentru intretinerea drumului
- dreptul de a reglementa strada prin PUZ, supraincarcare a traficului din zona
- Regimul de inaltime
- Obstructionarea accesului la garaj

RASPUNS BENEFICIAR:

Intr-adevar, dreptul la proprietate trebuie respectat, dar aceasta relatie de respect are dublu sens, asadar drepturile de care se bucura un proprietar trebuie respectate si in

relatie cu vecinul sau care doreste sa construiasca, in limitele legii, un imobil care corespunde intereselor sale, la un moment dat.

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Reglementarile urbanistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

S-au preluat conditiile din avizul de principiu favorabil emis de Serviciul Siguranta Circulatiei in cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, in baza Hotararii 377722/06.08.2020, astfel ca strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m, cu circulatie in dublu sens.

Regimul de inaltime propus este de 3S+D+P+4E+Er+Et, care conform analizei regimului de inaltime, se incadreaza in desfasurata strazii Buna Ziua, respectand regimul de inaltime.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica " Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei."

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

Referitor la realizarea conexiunii dintre Strada Camil Petrecut si Pompiliu, de care se mentioneaza ca va obstructiona accesul privat in garajul subteran. Conexiunea strazii nu afecteaza accesul in garaj. Garajul este suprateran, fiind un demisol, iar diferenta de nivel dintre strada de acces in garaj si garajul propriu-zis poate fi preluata.

6. Ferent Alexandru si Ferent Daniela (adresa Nr 381246/10.08.2020)

OBIECTIUNI:

Sintetizand, acestia au invocat in principal urmatoarele aspecte

- dreptul la proprietate privata in legatura cu str Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Obstructionarea accesului la garaj
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

Subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transpor gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdictie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

7. Grup de proprietari reprezentati prin societatea de avocatura NNDKP (adresa nr 383247/11.08.2020 si completarea cu adresa 384455/11.08.2020)

OBIECTIUNI:

Obiectiunile sunt foarte extinse pentru a putea fi copiate aici, avand in vedere forma scan in care le-am primit, insa vom formula mai jos raspunsurile respectand ordinea.

RASPUNS BENEFICIAR

a) dreptul de semnatura autorizata al proiectantului: Conform HG nr 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, zonele mixte reprezinta zone cu multiple functiuni, nu doar locuinte si functiuni asociate acestora. Zonele mixte sunt definite drept o categorie diferita de zonele rezidentiale, care pot fi: zone exclusiv rezidentiale cu locuinte sau zona predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente). Totusi, pentru a elimina orice fel de discutie, am redepus proiectul ub coordonarea unui urbanist cu drept de semnatura RUR pentru categoria D, E.

b) Strada Pompiliu Teodor -

Cunoastem ca strada Pompiliu Teodor este o parcela care are ca si proprietari in indiviziune o serie de persoane, si ca in CF aceasta parcela este evidentiata ca "drum", insa nu suntem de acord ca acesta ar fi un drum privat in sensul in care poate fi inchis accesului public de catre oricare dintre coproprietari. Reglementarile urbanistice din Cluj Napoca nu permit ca parcelele de teren transformate in "drum" prin procedurile de urbanizare locala (zonala sau in detaliu) sa devina drumuri fara acces public. Asadar, daca parcela respectiva a fost la un moment dat alocata, din punct de vedere urbanistic, ca avand functiunea de drum, aceasta nu inseamna ca ea poate fi inchisa publicului.

Totusi, pentru a optimiza proiectul propus astfel incat sa raspundem mai si doleantelor celor care au formulat obiectiuni, am modificat documentatia, in sensul in care renuntam la interventii asupra strazii Pompiliu Teodor, si propunem largirea strazii Camil Petrescu fara a afecta fondul construit din partea Vestica. Beneficiarii PUZ vor ceda o parte din teren in acest sens, si se va realiza alveola pentru intoarcere, pana la realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

c) latimea prea mica str Camil Petrescu - am modificat propunerea Conform anexei 6 si avizului comisiei de trafic, strada Camil Petrescu va avea latimea de 12m.

d) regimul de inaltime - regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E (de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). Noile imobile propuse prin versiunea modificata, nu depasesc regimul de inaltime - 6. Conform analizei regimului de inaltime din zona, la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

e) obiectiuni pentru ncazarea in M3 si propunerea de a incadra zona in UTR Liu/c: - daca se doreste inlocuirea Lcv cu Lc, conform UTR Lc aferent RLU Cluj Napoca, se poate merge pe un regim de inaltime de (S)+P+3+R si chiar mai mult. Propunerea facuta in PUZ este echilibrata si raportata la regimul de inaltime existent.

f) derogare de la CUT – este o eroare in observatiile acestor persoane; beneficiarii nu au cerut derogare pentru CUT fata de Lc conform pct 16 aferent RLU Cluj Napoca, iar CUT-ul s-a respectat conform avizului de oportunitate cu nr 846 din 30.08.2019

g) Nu se poate vorbi de o noua zona de locuire, zona de locuire este existenta. Este vorba de un UTR izolat, ramas zona de activitati economice cu caracter industrial dezvoltat pe o suprafata de 15. 971,00mp.

h) sugestia de a impune Beneficiarului construirea unei gradinite

Conform analizei sectoriale, depusa in data de 19.08.2020 cu nr 398600 ca si completare la documentatie, pe o raza de 500m de la situl existent, exista 2 gradinite. Cea mai apropiata este Gradinita Panda 2, aflata pe aleea Zaharia Stancu. Iar pe o raza de 1000 de m de la zona reglementata, se afla Liceul Teoretic Tiberiu Popovici(928m distanta) cu scoala primara, generala si studii liceale si postliceale.

Referirea la obligatia de a organiza si reglementa prin PUZ de urbanizare a subzonele: *S_Uls – Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate*⁵ aratam ca aceasta se face în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef), lucru in mod clar si expres prevazut in PUG 2014. **În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică. Noi beneficiarii acestui PUZ, nu am fost informati niciodata despre astfel de suprafete rezervate prin reparcelare pentru obiective de utilitate publica, (v. Aviz oportunitate din 2019)**

De altfel, pentru zona urbanistica in care se desfasoara proiectul, nu exista procedura administrativa prin care Primaria Cluj Napoca ar putea lua in proprietate/folosinta o astfel de functiune (spre deosebire de RIM unde PUG prevede posibilitatea unui contract de restructurare prin care inclusiv astfel de obiective pot fi predate in proprietate/administrare catre autoritatile locale). Iar daca ramane in sfera privata, o astfel de institutie se poate sa nu fie accesibila publicului larg, intrucat va fi perceputa o taxa foarte consistenta de catre Beneficiari, tocmai pentru a recupera costurile efectuate prin aceasta conditionare. In plus, obligatia care ar fi impusa unui proprietar ca doreste sa reglementeze urbanistic o zona in scopul de a si utiliza proprietatea conform dispozitiilor legale, ar fi de natura discriminatorie, in conditiile in care in zona de referinta nu exista asemenea precedente de conditionari (mentionam ca normativele privind gradinitile sunt extrem de greu de indeplinit fara ca un asemenea proiect sa nu fie afectat **semnificativ, respectiv sa ocupe foarte mult din suprafata construibila si spatiul verde, precum si sa fie foarte costisitor**: de ex “2.2.3. *Suprafata de teren necesar gradiniței se va încadra în 1000 2000 mp în mediul rural și 2000 4000 mp în mediul urban revenind cea. 20 mrj/loc pentru un loc în grădiniță; indicii sunt invers proporționali cu capacitatea*”. In plus, exista riscul ca ulterior planificarii urbanistice si aprobarii PUZ, proiectul sa nu fie aprobat pentru functionare, avand in vedere vecinatatea cu o artera de circulatie cu trafic intens (de ex “3.3.6. *Puritatea aerului exterior. 3.3.6.1. Aerul exterior nu trebuie să conțină substanțe toxice sau mirosuri poluante care să afecteze sănătatea sau confortul copiilor și a personalului. În caz contrar se vor lua măsuri de limitare a resurselor de noxe, sau se introduc măsuri de purificare a aerului.*

⁵ Extras din PUG 2014, utilizari permise UTR M3

Concentrațiile maxime admisibile de substanțe chimice și pulberi, din atmosfera zonei, trebuie să se încadreze în limitele normelor sanitare specifice centrelor populate, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 623/73. 3.3.7. Nivelul de zgomot exterior. Nivelul de zgomot exterior clădirii (definit conform STAS 6161/1) nu va depăși la limita amplasamentului, valoarea de 50dB(A) (respectiv Cz 45), stabilită prin STAS 10009/88, pentru zone de locuit. În caz contrar se vor lua măsuri suplimentare de protecție la zgomot a interiorului casei, sau de reducere a cauzei de zgomot.”

Citatele sunt din **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR PENTRU GRĂDINIȚE DE COPII INDICATIV NP01197**

i) observatia ca modificarea unui UTR din PUG se face in functie de interesul public si interesul comun al dezvoltatorilor si vecinilor.

Consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimului urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar mai mult calitatea vietii oamenilor care locuiesc in cladirile imediat invecinate, in functie de ce industrie ar alege proprietarul care ar construi (de exemplu, producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea in regim urbanistic armonizat zonei reprezinta de la bun inceput un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele. Armonizarea cu zona a fost prima noastra prioritate, iar Avizul de Oportunitate emis de Primaria Cluj Napoca in 2019 a avut in vedere acelasi lucru. Prin solutia noua depusa in urma consultarii publice, am raspuns si altfel nevoilor zonale, de exemplu alocand teren pentru o statie de autobuz chiar in fata ansamblului imobiliar, largind o strada prin folosirea unei fasii din terenul Beneficiarilor, reducand o parte din inaltimea pentru cladirile propuse, etc.

11. Cu privire la faptul ca drumul de legatura nu ar fi permis in UTR Vpr, mentionam ca realizarea conexiunii dintre strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor a fost ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019. S-a emis si avizul favorabil al comisiei de trafic din cadrul Primariei Cluj Napoca – Aviz cu nr 377722/06,08,2020 Ne-am conformat acestor instructiuni din partea autoritatii competente iar interventiile care s-au propus ar fi cat mai putine cu putinta.

8. Torcatoriu Constantin (adresa 390136/13.08.2020 si 390210/13.08.2020

OBIECTIUNE: Proprietarul este impotriva constructiilor cu pod si cere sa fie anuntat in functie de modificarile survenite

RASPUNS BENEFICIAR

S-a refacut propunerea, astfel incat cea noua este fara acoperis sarpanta, iar regimul de inaltime propus pentru Lcv este de P+2E+r

Conform legii, Primaria se va ocupa de informarea populatiei.

9. SC ALfer Prodcom SRL - (adresa nr 390210/2020)

OBIECTIUNI:

- dreptul la proprietate privata in legatura cus tr Pompiliu Teodor
- afectarea locului de joaca
- Devierea conductei de transport gaze naturale (in sensul ca va transfera interdictia de construire de pe terenul investitorului in zona publica)

RASPUNS BENEFICIAR:

In plansele redepuse, s-a propus o circulatie cu sens dublu pe Camil Petrescu, cu un profil de 12m, cu alveola de intoarcere pana la realizarea conexiunii dintra strazile Camil Petrescu si Pompiliu Teodor (conexiune ceruta in Avizul de oportunitate nr 846 din 30.08.2019)

In primul rand, nu vedem cum o sositette comerciala poate justifica uninteres aprops de locurile de joaca. In al doilea rand, subliniem ca locul de joaca la care face referire aceste persoane este construit in zona de protectie a conductei de gaz si pe conducta de gaz. Punem serioase semne de intrebare daca acest loc de joaca a fost cnstruit cu respectarea tuturor normelor legale. Conform avizului dat de Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ s.a. , din data de 07.07.2020 , fata de conducta de transport gaze naturale, se cere respectarea distantelor minime pe orizontala intre conducta si diferite obiective – orice zona de relaxare, recreere, spatii de joaca – minim 20m. Deci, daca acesti proprietari doresc sa ne solicite noua, Beneficiarilor acestui PUZ, sa nu le fie afectat un loc de joaca construit de ei clandestin, fara aprobarile necesare, consideram ca Primaria CLuj Napoca nu poate sa stea ca aparator al cetateanului, si nici macar mediator, atunci cand este vorba de ceva in afara legii.

Referitor la deviere conductei de transport gaze naturale, Aceasta se propune pentru relocare si pentru a se suprapune cat mai mult cu zona aferenta UTR Ve, astfel incat interdictiile de construire a celor doua elemente : conducta de transpor gaze naturale si paraul existent sa se suprapuna cat mai mult cu putina, fara a interfera cu pozitia paraului. Tinem sa mentionam ca ultimul numar de pe ambele strazi, D+P+2E (Camil Petrescu nr 40) si D+P+2E+M (Pompiliu Teodor nr 33) sunt construite in zona de interdictie a conductei de transport gaze naturale, iar translatarea conductei de gaz e in favoarea acestor doua imobile.

10. Szilagyi Alexandru (adresa 390998/14,08,2020)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat. Constructia identificata cu nr cad 312213- C1 (aflata la intersectia dintre strada Camil Petrescu si str. Buna Ziua), regimul de inaltime este de 6 nivele supraterane.

11. Maier Ioan si Magdalena (adresa nr 393132/17,08,2020)

OBIECTIUNI: schimbarea incadrarii UTR

RASPUNS BENEFICIAR:

Zona actuala de zona de activitati economice si caracter industrial este in contradictie cu dezvoltarea si fondul construit actual existent in cartierul Buna Ziua. Consider ca oportunitatea de a schimba incadrarea din PUG in una destinata locuirii este indubitabila pentru armonizarea urbanistica a zonei.

Consideram ca in cazul in care s-ar pastra regimul urbanistic actual Ei, functiunile industriale ar afecta poate mai mult calitatea vietii, in functie de ce industrie ar fi aleasa de proprietar (de exemplu , productie industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică;). Asadar faptul ca dorim schimbarea intr-un regim urbanistic care sa fie armonizat cu zona, reprezinta un plus pentru calitatea vietii vecinilor acestei parcele.

12. Munteanu Victor (adresa nr 368970/03,08,2020)

OBIECTIUNI: propune o statie de autobus in dreptul ansamblului

RASPUNS BENEFICIAR:

Multumim de propunere, am si acceptat-o si am am propus o avleola dedicata pentru statia de BUS .

13. Marc Flavius(adresa nr. 399322/20,08,2020)

OBIECTIUNI: calitatea vietii este afectata de regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane. De exemplu, in partea estica a parcelei adiacente, imobilul are 5 etaje supraterane (D+P+2+M). Pentru nr cad 337574 – C1 , regimul de inaltime este de 6 etaje supraterane iar pentru nr cad 337575 – C1 regimul de inaltime este de 7 etaje supraterane. Asadar, constructiile propuse prin PUZ se incadreaza in fondul construit recent realizat.

In zona Estica a parcelei studiate in PUZ, conform RLU si PUG Cluj Napoca, UTR ul LC desemneaza locuinte colective realizate dupa anul 1990. Conform planului topografic, constructia cu CF 334474-C1 este retrasa fata de limita de proprietate cu 3.22m. In prezentul regulament general de urbanism aferent zonei in care s-a construit respectivul imobil, se specifica “ Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.”

Prin proiectul propus, retragerea minima in cel mai aproape punct fata de limita estica de proprietate este de 10.58m, iar propunerea respecta retragerile necesare fata de vecini, respectand h/2 din regulament.

14. Szilagyi Alexandru (adresa nr 390956/20,08,2020 si)

OBIECTIUNI: Regimul de inaltime ne afecteaza intimitatea

RASPUNS BENEFICIAR:

Conform analizei regimului de inaltime, regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Se propun constructii cu regim de inaltime de P+2E+R (4 nivele supraterane) in zona Lcv, iar regimul de inaltime in partea estica a strazii Camil Petrescu este de la P+M la D+P+2E(de la 2 nivele supraterane la 4 nivele supraterane – conform ancpi si situatiei actuale construite). la nivelul strazii Buna Ziua, regimul de inaltime variaza, dar predomina cladirile cu 6 si 7 nivele supraterane.

In dreptul celor trei case individuale, zona de D+P+4E+Er+Et este retrasa fata de limita parcelei cu 12.00m minim, insemnand o distanta de minim 30m intre constructiile existente unifamiliale si noua cladire.

Imobilele cu regim de inaltime D+P+1 sunt retrase de la strada existenta 6m (Conform ridicarii topografice si cadastru), latimea strazii va fi de 12 m, retragerea propusa este de minim 3 m a cladirilor noi propuse. Impreuna, acestea impun o distanta de minim 21 de m intre cladirile existente (unifamiliale) si cladirile propune (locuinte colective). Inaltimea la atic a cladirilor propuse nu va depasi 18 m (in dreptul locuintelor unifamiliale), ceea ce inseamna ca distanta intre cladirile existente si cele propuse depaseste inaltimea maxima a oricarei cladiri.

15. Fodor Martin (adresa nr. 398416/19,08,2020

OBIECTIUNI: acest vecin propune P+4 in loc de P+5 si cateva alte chestiuni referitoare strict la regimul de inaltime

RASPUNS BENEFICIAR:

Regimul de inaltime propus in PUZ respecta fondul construit. Totusi, prin noua propunere, am raspuns solicitarilor unor vecini si s-a diminuat regimul de inaltime pentru locuintele colective UTR Lcv de la P+3+pod 3--la P+2E+r.