

P.U.Z. - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Uliului nr. 124
Nr. 201930/24.03.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI
- **Proiectant** : S.A.A. SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 493538/08.10.2020

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 ZONAL – P.U.Z. - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Uliului nr. 124

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

- Certificat de urbanism nr. 5164/29.11.2018
- Aviz de oportunitate nr. 200/17.07.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 36/17.03.2021

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. 493538/08.10.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2020

În data de 07.12.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - instituire subzonă S_Is – str. Uliului nr. 124, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.02.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Ziarul Național din 06.10.2020 și 25.03.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - ora 15

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - ora 15

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

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

Au fostificați :

- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară – Calea Mănăștur nr. 3-5
- Consiliul Județean Cluj – Calea Dorobanților nr. 106
- Iorga Sanda Teodora –
- Csoregi Ede – t
- Raduly Zargo Carol și Raduly Eva – s

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat prorectorul UBB și proiectantul lucrării – arh. Anca Șelariu.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- dl. Radu Roșca pentru Iorga Sanda :
 - dorește ca pe viitor să se poată realiza o legătură cu str. Alexandru Donici peste parcela U.B.B.
 - consideră că o parcelă de tip agricol nu poate să devină urbană fără schimbarea configurației acesteia
- dl. Frunză Ion :
 - căminul de acumulare din dreptul nr. 124 trebuie înălțat
 - rezolvarea canalizării pe stradă

Prin adresa cu nr. 550442/06.11.2020, dl. Frunză Ion cu domiciliul în comunică următoarele observații :

Tinand cont de faptul ca acum cateva zile a aparut pe amplasamentul terenului de pe str.Uliului 124 , anuntul cu privire la elaborare PUZ UBB , doresc sa stiu daca: -in strategia urbana pentru aceasta strada se tine cont de situatia reala a drumului si utilitatilor , apa , canal , canalizare pluviala , curent , deoarece strada Uliului este destul de ingusta , iar dezmembrarile facute la imobilile existente nu sunt intocmai corespunzatoare , unele au dezmembrari pentru largire strada altele nu au , iar distanta dintre drum si imobile sunt foarte mici si este evident ca nu se va putea largi strada in unele locuri . Propun ca PUZ-urile care vor fi elaborate la nr.124, 126,128,130,132 sa se tina cont de faptul ca pe partea impara nu s-a dezmembrat terenurile pentru largire strada si ca sa nu ajungem in impas atunci cand va fi nevoie , cred ca ar trebui sa se tina cont de acest aspect si sa fie solicitat din partea primariei , teren atat cat e nevoie; -cu privire la canalizarea menajera, chiar in fata imobilului cu nr.124 UBB exista o pompa pentru canalizare menajera . Aceasta pompa a fost montata inca in anul 2010 aproximativ , pe cand la acea retea de canalizare , in acel loc(unde e o covata) in care se scurge apa de la numerele 118,120,124,126,128,130,132 si bineinteles imobilele de pe partea impara si toata apa nimereste in acea pompa , care de fapt nu a fost gandita pentru apa pluviala. In momentul cand ploua un pic mai tare , caminele se umpla instant , pompa se blocheaza , iar apa se revarsa peste gradinele si imobilele din partea impara , se infiltreaza in sol , sub asfalt , ca nu are nicio fundatie acest drum , iar mai apoi se infiltreaza in imobilele existente .Consider ca a fost o mare greseala cand s-a montat acea pompa, nimeni nu vrea sa recunoasca acest lucru , la fel cum nimeni nu se gaseste sa faca pasul urmator si sa rezolve lucrurile . Din punctul meu de vedere , in zona imobilului cu nr.124 , caminele de acumulare trebuie sa fie inaltate , montate tuburi de canalizare menajera si pluviale separate si urmatoarele camine spre josul strazii sa fie adancite corespunzator si problema ar fi rezolvata pentru totdeauna. Mai mult ca atat , pe str.Uliului prost stam si la capitolul curent , reseau este invecchita , la un mic vant sa nu zicem furtuna , curent se ia , de multe ori pentru 3-5-7 ore , au fost cazuri cand am stat fara curent si 12 ore . Pompa functioneaza cu curent , deci din cael moment nu mai este pompata apa din camine , apa potabila este adusa sus de catre pompe , care tot se afla pe strada si alea se opresc . Acum va rog frumos sa va ganditi cu se poate asa ceva intr-un oras de 5* , in 2020 sa avem astfel de situatii. Va rog insistent , sa permiteti construirea pe aceasta portiune de strada numai daca gasiti solutia corecta si mai intai sa se rezolve problema cu canalizare menajera si cea pluviala , iar mai apoi sa se demareze constructiile.NU am nimic impotriva ca cineva sa construiasca , chiar ma bucur cand se construiesc , dar haideti sa rezolvam corect problemele. Va multumesc anticipat ! Astept cu interes punctul dv.de vedere . Despre aceste probleme incepand cu anul 2015 de nenumarate ori a fost sesizata primaria , Apa-somes si Consiliul judetean Cluj . De fiecare data au promis ca se va rezolva! Cu stima, Frunza Ion

Prin adresa cu nr. 570093/18.11.2019, Consiliul Județean Cluj cu sediul în Calea Dodobașilor nr. 106, comunică următoarele observații :

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 38260/09.09.2020, vă comunicăm că din planul de situație prezentat reiese faptul că terenul ar fi situat în vecinătatea Muzeului Etnografic al Transilvaniei, Secția în aer liber, informație eronată. După cum se poate constata din portalul A.N.C.P.I. parcela se învecinează cu U.S.A.M.V. Cluj-Napoca și nu cu Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Cu considerație,



Prin adresa cu nr. 571533/18.11.2020, dl. Raduly-Zorgo Carol cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

*Fîind proprietar al imobilului (grădini) de pe str. Uliciului nr. 122
avînd intenția de a construi pe platoul-teren închegtat
la distanța de (25-35) metri, distanță de la str. Uliciului,
Prop mutarea punctului transversal proiectat pe str. Uliciului nr. 124,
mai în susul terenului, făcînd astfel ca parcare proiectată*

Cu mulțumiri,

Data: 17. 11. 2020

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

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;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Frunză Ion cu domiciliul în _____ cu nr. 550442/06.11.2020, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

Obiectul PUZ reprezintă o investiție privată, de interes public, iar prevederile regulamentului de urbanism propus fac referire strict la parcela nr.124, fara a afecta vecinatatile. Acest fapt se datoreaza unei proceduri de urbanizare etapizata. Documentatie in discutie este considerata etapa nr.1 de reglementare din cadrul zonei studiate pe intreg UTR Uliu si partial Liu si Vpr.

Conform PUG Cluj Napoca, zona studiata nu este grevata de servitute de utilitate publica, inasa prin PUZ s-au stabilit reglementari si pentru largirea strazii Uliului, solutie care urmeaza sa fie analizata de catre comisia de urbanism.

In privinta retelelor edilitare existente mentionam faptul ca acestea apartin domeniului public – sunt retelele publice ale municipiului. Toate avizele obtinute sunt favorabile pentru realizarea obiectivului. Documentatiile tehnice de racorduri si bransamente la utilitati se vor intocmi conform prevederilor legale, la faza de autorizare de construire, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

In concluzie, consideram ca obiectiunile primite nu au legatura cu obiectul PUZ de instituire a unei subzone S_Is - institutii de interes public.

Data

24. 11. 2020

Intocmit

UNIVERSITATEA BABES BOLYAI

prin proiectant

S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

Arh. Anca A. Selariu



Ca raspuns la sesizarile d-nei. Iorga Sanda-Teodora cu domiciliul in cu nr. 568938/17.11.2019 și 569019/17.11.2019, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Selariu precizează următoarele :

Documentatia a fost intocmita in baza Certificatului de Urbanism nr. 5164 din 29.11.2018 emis in scopul de ELABORARE PUZ IN VEDEREA INSTITUIRII SUBZONEI S_Is PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE “DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB”, si respecta conditiile impuse prin Avizul de Oportunitate nr. 200 din 17.07.2020 pentru elaborare PUZ de urbanizare, cu amplasament in Cluj Napoca, strada Uliului nr.124. Conform Aviz alin. (1) “se admite reglementarea etapizata; in prima etapa teritoriul de reglementat sunt parcelele care genereaza studiul”.

In acest caz, imobilul generator de studiu este nr. cad: 274748 – proprietar UBB.

Documentatia are ca scop principal urbanizarea unui teren in vederea realizarii unui centru de cercetare pentru studierea compozitiei atmosferei si a schimbarilor climatice la nivel european si in interesul populatiei.

Solicitarea dvs. de sectionare transversala a parcelei UBB in vederea realizarii unui culoar de trecere, conduce la restrangerea capacitatii spatiale de desfasurare a activitatii de cercetare si genereaza un factor de poluare suplimentar. Cu toate acestea considerati aceasta actiune oportuna.

Universitatea Babes Bolyai, in calitate de proprietar, si-a aratat interesul pentru vecinatati, s-au purtat discutii si negocieri astfel incat sa se gaseasca o solutie favorabila pentru toate partile implicate.

Pe parcursul timpului au fost elaborate mai multe propuneri de reglementare, inclusiv o varianta in care s-a incercat asigurarea accesului de pe parcela UBB cu nr. cad: 274748 in favoarea vecinilor. Concluzia acestor planse a fost ca nu se justifica asigurarea unui culoar de trecere si mai ales cu o ampriza de 18 metri, deoarece:

- conform ridicarii topografice si a sectiunii longitudinale prin parcela studiata, in zona respectiva terenul are o panta cu inclinatie de peste 21%, cu alte cuvinte, realizarea lucrarilor de executare a unui drum ar genera niste costuri foarte ridicate, iar sistematizarea terenului implicit ar afecta si relieful din vecinatate. (vezi RLU aferent PUG – UTR Uliu, Art.3 “Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.”)
- intreaga zona studiata are accesul principal asigurat din strada Uliului situata in partea de sud si acces secundar asigurat din drumul existent in partea de nord. O legatura intermediara si paralela cu cele doua strazi, situate la aproximativ 200 metri distanta, nu este necesara si nu exista o regula a zonei in acest sens. (exemplu strada Al. Donici, si strada Ion Neculce)
- conform situatiei cadastrale si a regimului juridic, prelungirea culoarului pana la strada Al. Donici presupune si traversarea unor terenuri incadrate intr-o zona urbanizata (UTR Uliu); terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice sau juridice care nu fac parte din zona studiata.

Prin urmare, acest demers de realizare a culoarului /a drumului propus este dificil, dar pana in prezent, nu s-a exprimat un refuz in acest sens. Intr-o situatie exceptionala, consideram ca acest drum se poate realiza numai in baza unui acord notarial al tuturor proprietarilor de terenuri afectate, in conditiile in care toate avizele si aprobările necesare sunt obtinute exclusiv de celelalte părți interesate și cu suportarea de către acestea a cheltuielilor aferente execuției.

In concluzie, documentatia PUZ- Etapa 1 in discutie, are o contributie semnificativa la dezvoltarea urbanistica a teritoriului studiat pentru ca asigura si reglementeaza suprafata necesara de teren pentru obiectivele de interes public din cadrul zonei de locuinte. (conform RLU aferent PUG, UTR : Uliu – Conditionari primare: trama stradala str. Uliului + S_Is + S_Va, in cota de peste 10% din intreaga zona studiata).

Ca raspuns la observatiile Consiliului Județean Cluj cu sediul în Calea Dodobașilor nr. 106, cu nr. 570093/18.11.2019, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

- Am luat la cunostinta.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Raduly-Zorgo Carol cu domiciliul în cu nr. 571533/18.11.2020, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal si plansa de Reglementari Urbanistice recent modificata, constructia propusa are o retragere de minimum 15 metri

fata de aliniamentul propus si rezultat in urma asigurarii suprafetei necesare de teren pentru largirea strazii Uliului. In zona de mijloc a parcelei, panta terenului depaseste 20%, prin urmare, o retragere si mai mare fata de aliniamentul propus, nu ar mai permite asigurarea accesului auto si pietonal in conditii de siguranta, conform normativelor in vigoare.

Retragere propusa, de 15 metri fata de aliniament, reprezinta o derogare de la regulamentul actual de urbanism in care este prevazuta retragerea de 10 metri. Modificarea s-a realizat conform ultimei discutii la care ati participat in cadrul Universitatii Babes Bolyai.

Referitor la intentia dvs. de a realiza o constructie cu retragere de 25-35 de metri fata de aliniament, va recomandam sa studiatii conditiile de amplasare a constructiilor, stabilite in Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 566001/433/16.11.2020 și 574635/433/19.11.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 619157/16.12.2020 și 619162/16.12.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 621715/433/17.12.2020, 621724/433/17.12.2020, 621742/433/17.12.2020 și 621794/433/17.12.2020

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

