

P.U.Z. - dezvoltare ansamblu rezidențial – str. Fagului - str. Arțarului
Nr. 303568/26.06.2020
(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** : S.C. CONARH DESIGN S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. B.A.U. - BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 57870/31.01.2020

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. - dezvoltare ansamblu rezidențial – str. Fagului - str. Arțarului

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

- **Certificat de urbanism nr. 5473/15.11.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 601/28.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 138/27.05.2020**

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. 57870/31.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.08.2019

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 18.12.2018, 14.06.2019 și 22.11.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 Făclia din 25.06.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 14.06.2019 - ora 8:30 și 22.11.2019 - ora 11.

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 14.06.2019 - ora 8:30 și 22.11.2019 - ora 11.

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

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

Au fost notificați :

- Direcția pentru Agricultură a Județului Cluj, Unitatea Fitosanitară – str. Fagului nr. 17
- Dobra Maria –
- Mago Daniel –
- Ghișe Valentin
- Petrișor Emil –
- Dobra Petru – s
- Petreuş Dorin Marius –
- Oniga Valentin Dumitru
- Corcheş Teodor –
- Suciu Liviu – ;
- Suciu Septimiu Alexandru –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 18.12.2018 - ora 15, 14.06.2019 - ora 8:30 și 22.11.2019 - ora 11.

La dezbaterile din 18.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat un vecin care atrage atenția asupra densității locuirii

La dezbaterile din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat doi vecini de pe str. Fagului nr. 31D și 31F care sesizează următoarele :

- cartierul nostru nu are nicio construcție cuplată, sunt doar case individuale
- cele 14 case înșiruite sunt prea mult

- se creează o aglomerare urbană
- 200m² aferenți unei case este prea puțin, nici unul dintre noi nu are mai sub 500m²

La dezbateră din 22.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarii lucrării și proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- dl. Septimiu Suci :
 - locuințele semicolective au fost înlocuite cu locuințe individuale, însă are temerea că vor fi tot locuințe semicolective
 - dorește ca locuințele propuse să fie de tip individual cum este construit în zonă
 - majoritatea caselor sunt individuale cu parcele de peste 500m²
 - traficul pe str. Fagului este foarte mare
- dl. Moga Daniel :
 - dorește să se construiască locuințe individuale pentru a nu aduce trafic suplimentar în zonă
 - păstrarea regimului de înălțime
 - se interesează de drumul de acces și dacă va avea sens unic
 - au acces la str. Fagului și nu doresc să treacă prin fața lor 50 de mașini
- dl. Dobra Petru :
 - se va aglomera zona

Prin adresa cu nr. 527974/06.11.2018, dl. Suci Septimiu Alexandru cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

- proiectul distruge o zonă verde, pierdere
 teren multă pământ
 - proiectul creează o aglomerare urbană
 - casele vecine sunt S+P+V. Proiectul
 vrea case multiple cu regim de înălțime
 mare mare.

Cu mulțumiri,

Data: 06.11.2018

Semnătura:

Notă: proiectul nu se adaptează în
 categoria de locuințe din zona. Toate

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

- nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
- punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
- datele de identificare a documentației

case sunt locuințe individuale,
 iar acest P.U.Z. prevede locuințe colective

Prin adresa cu nr. 532833/08.11.2018, dl. Corcheș Teodor cu domiciliul în
 comunică următoarele obiecțiuni :

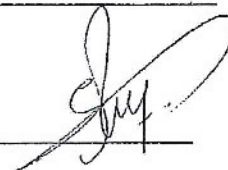
PUZ-ul întreprins prevede locuințe colective,
iar casele din zonă sunt locuințe individuale.

Proiectul prevede o aglomerare de locuințe frante mari
care va deranja vecinii. Actualmente pe terenul respectiv
este o livadă și nu suntem de acord cu stăreala ei.

Cu mulțumiri,

Data: 9.11.2018

Semnătura:



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 sesizarea d-lui. Suciu Septimiu Alexandru cu domiciliul în
cu nr. 527974/06.11.2018, proiectantul lucrării - arh. Adrian Borza, precizează următoarele :

Proiectul distruge o zonă verde, presupune tăierea multor pomi.

Terenul e încadrat în PUG în UTR Liu, nu ca zonă verde.

Pe teren există un număr de pomi fructiferi tineri, cu diametrul mai mic de 20 cm. O parte vor fi într-adevăr tăiați, anume aceia care împiedică realizarea construcțiilor (se află sub amprenta sau în imediata vecinătate a acestora). ceilalți vor fi, în mod firesc, păstrați, ca elemente importante în asigurarea calității și confortului spațiului rezidențial, care trebuie să păstreze un pregnant caracter verde. Nu se pune problema defrișării sistematice a terenului. Se va aplica cu strictețe prevederea RLU aferentă UTR Liu "Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor." Se asigură procentul de spațiu verde prevăzut în Regulament.

Proiectul crează o aglomerare urbană.

Proiectul asigură densitatea prevăzută în RLU. E firesc procesul de finalizare a edificării zonelor urbane aflate azi în curs de constituire. Inclusiv din punct de vedere economic, prin utilizarea terenurilor în prezent libere de construcții, se va eficientiza utilizarea infrastructurilor urbane.

Totodată, procesul va avea drept consecință reducerea fenomenului de dispersie urbană și vor crește atât atractivitatea zonei cât și nivelul de finisare urbană.

Casele vecine sunt S+P+M. Proiectul vrea case multiple cu un regim de înălțime mai mare.

Ansamblul respectă prevederile UTR Liu, integrându-se în profilul spațial al zonei, formând o unitate coerentă, compatibilă cu vecinătățile și care în același timp completează cadrul urban. Configurarea unităților locative este în concordanță cu tipologia specifică zonei, cu clădiri retrase din aliniament și respectă retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Regimul de înălțime propus este de asemenea cel prevăzut în UTR Liu.

În imediata vecinătate există numeroase imobile cu regim de înălțime S+P+1+M, dispuse în regim izolat, cuplat sau înșiruit. În fapt, chiar unul din cei ce au formulat observații, vecin direct, dispune de o locuință organizată pe trei nivele.

Proiectul nu se încadrează în categoria de locuințe din zonă. Toate casele sunt locuințe individuale iar acest PUZ prevede locuințe colective.

PUZ prevede locuințe individuale și semicolective cu maximum două unități locative, conform RLU aferent UTR Liu, în nici un caz locuințe colective.

În fapt, locuințele propuse sunt de regulă individuale, cu excepția situațiilor în care configurația / panta terenului favorizează organizarea, în plus, a unei unități locative secundare, de dimensiuni reduse, cu acces separat dar legate funcțional de locuința principală, în principiu clădirea putând astfel adăposti o familie extinsă (mai multe generații - părinți, copii).

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Corcheș Teodor cu domiciliul în _____ cu nr. 532833/08.11.2018, proiectantul lucrării - arh. Adrian Borza, precizează următoarele :

PUZ-ul învecinat prevede locuințe colective iar casele din zonă sunt locuințe individuale. Proiectul prevede o aglomerare de locuințe foarte mare care va deranja vecinii. Actualmente pe terenul respectiv este o livadă și nu suntem de acord cu tăierea ei.

La fiecare din aceste obiecții s-a răspuns pe larg mai sus. În plus, afirmația că terenul e în prezent o livadă e exagerată - prin simpla existență a unor pomi fructiferi într-o curte aceasta nu devine o livadă. E specifică, de altfel, prezența pomilor fructiferi în curțile caselor și proiectul prevede conservarea acestei specificități.

De fapt, casele celor doi vecini care au formulat observații s-au construit în exact aceleași condiții, în curți cu pomi fructiferi (care, din păcate, cel puțin într-unul din cazuri, au fost tăiați... - a se vedea Planul de Incadrare al PUZ, cu imaginea din satelit)

Redactat,



Arh. Adrian Borda

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.

Prin notificarea cu nr. 535715/433/09.11.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 594305/12.12.2018 răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 598080/433/14.12.2018 și 598086/433/14.12.2018.

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

