

P.U.Z. de urbanizare – str. Vânătorului - nord
Nr. 479819/19.08.2021
(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)
- **Inițiatori** : BEARZ DIANA și S.C. STUDIUM GREEN S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 388022/12.08.2020

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. de urbanizare – str. Vânătorului - nord

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

- **Certificat de urbanism nr. 1123/25.03.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 822/28.08.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 98/19.07.2021**

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. 388022/12.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 20.11.2017 și 08.04.2019

În data de 22.09.2020 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. - Parcelare și construire locuințe – str. Vânătorului, 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 dezbaterile 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 dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 10.08.2021

Dezbaterile lucrării s-au 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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au 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.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 :

- Pop Ioan și Pop Margareta –
- Magyari Nandor Laszlo și Magyari Eniko –
- S.C. EVOPROM SERVICES S.R.L. – str. Dacia nr. 3
- S.C. EVOPROM SERVICES S.R.L. – str. Cernavodă nr. 5-9
- S.C. STUDIUM GREEN S.R.L. – str. Teodor Mihali nr. 39-43
- Bob Simion –

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;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. au avut loc în data de 16.02.2021 - ora 15

La dezbaterile din 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Csilla Vass

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. Eniko Vincze.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 492976/08.10.2020 – d-na. Vincze Eniko,

- nr. 259301/21.04.2021 – dl. Călin Bohuş-administrator S.C. 4C PROJECT CONSULTING S.R.L., str. Vânătorului nr. 34

- nr. 260093/21.04.2021 – vecinii cu domiciliul în str. Vântului nr. 64, 66 și 68

vezi Anexa nr. 1

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 adresele cu nr. 549428/05.11.2020, 294529/12.05.2021 și 294534/12.05.2021, proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 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.

Prin notificările cu nr. 500690/433/13.10.2020, 260389/433/21.04.2021 și 269127/433/27.04.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 552873/433/09.11.2020, 295828/433/13.05.2021, 295838/433/13.05.2021, 295850/433/13.05.2021 și 295862/433/13.05.2021

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

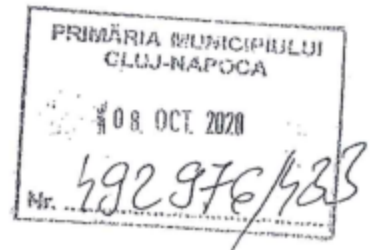
Șef Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

Anexo nr. 1



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul ENIKO VINCZE

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____,

strada VÂNTULUI nr. 82 bl. _____, sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de PROPRIETARĂ (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PUZ - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINȚE STR. VÂNĂTORULUI FM

amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

VĂ ROG VEDEȚI OBSERVAȚIILE ȘI OBIECȚIUNILE

MELE PE PAGINILE ATĂȘATE ACESTEI FORMULAR .

ATAȘEZ ȘI COPIA PLICULUI CU DATA EXPEDIERII

(06.10.2020) PE CARE L-AM PRIMIT DE LA PRIMĂRIE

CU NOTIFICAREA ADRESATĂ MIE ÎN CALITATEA MEA DE PROPRIETAR AFECTAT DE PUZ-UL PROPUȘ.

Cu mulțumiri,

Data: 08.10.2020.

Semnătura: _____

Notă:

- 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

OBSERVAȚII ȘI OBJECȚIUNI

privind intenția și propunerea documentației de urbanism „PUZ – Parcelare și construire locuințe, str. Vânătorului fn, beneficiară Bearz Diana și asociații”

Doresc să menționez înainte de toate, că am primit **Notificarea de la Direcția Generală de Urbanism, Biroul Strategii Urbane cu Nr. 478712/433 din 01.10.2020 privind intenția și propunerea documentației de urbanism „PUZ – Parcelare și construire locuințe, str. Vânătorului fn, beneficiară Bearz Diana și asociații”, în data de 07.10.2020, pe plicul în care mi-a parvenit notificarea fiind ștampila cu data expedierii 06.10.2020.**

Am căutat pe site-ul primăriei la sursa indicată în Notificare documentația acestui PUZ, și acolo am observat că publicul are posibilitatea de a trimite propuneri, sugestii, opinii cu referire la acest PUZ în perioada 22 septembrie – 1 octombrie 2020.

În Notificarea pe care eu am primit-o de la primărie se afirmă: „în caz că există propuneri și obiecțiuni cu privire la acest studiu de urbanism, vă rugăm să le transmiteți în scris în termen de 15 zile de la data expedierii prezentei notificări.” În cazul meu, **termenul celor 15 zile de la data expedierii Notificării primite, se termină pe 21.10.2020.**

Prezint mai jos două seturi de observații și obiecțiuni la documentația de urbanism „PUZ – Parcelare și construire locuințe, str. Vânătorului fn, beneficiară Bearz Diana și asociații.”

1. În vederea identificării corecte a proprietății mele afectate de PUZ-ul în discuție, vă rog luați în considerare următoarele:

- Din 2010, precum apare și în registrele Dvoastră, inclusiv cele de la Direcția de Taxe și Impozite, unica proprietară a casei de pe str. Vântului nr. 35 este subsemnata, adică Enikő Vincze.
- Prin Certificatul de nomenclatură stradală și număr administrativ eliberat de Direcția Generală de Urbanism, Serviciul Urbanism a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca Nr. 328624/ 431 din 25.06.2019, primăria mi-a alocat următorul număr administrativ (poștal): str. Vântului nr. 82.
- Primăria Municipiului Cluj-Napoca a eliberat Autorizația de Construire Nr. 990 din 20.07.2020 ca urmare a cererii adresate de mine, Enikő Vincze cu nr. 287979 din 18.06.2020. Autorizația se referă la executarea lucrărilor de construire pentru Extindere locuință unifamilială P+E și amenajări exterioare.
- Direcția de Urbanism a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a înregistrat solicitarea făcută de subsemnata Enikő Vincze cu nr. înregistrare 454197/432/21.09.2020, prin care am anunțat începerea construcției lucrărilor de construire pentru Extindere locuință unifamilială P+E și amenajări exterioare cu începere din 01.10.2020. În studiul de urbanism pentru PUZ-ul propus nu apare această extindere.

Vă rog comunicați celor care au elaborat PUZ-ul să îl refacă pe baza informațiilor de mai sus și să îmi trimită documentația refăcută în acest sens.

II. În legătură cu PUZ-ul propus formulez și alte două seturi de observații și obiecțiuni:

- 1) În ceea ce privește parcela identificată în acest PUZ ca Lotul 7:
- Pe planșa PUZ-ului propus, Lotul 7 este o parcelă distinctă de 482 mp, față de Lotul 6 de 478 mp.

În partea scrisă a documentației, terenul de sub numărul cadastral 336447, CF nr. 336447 include Loturile 6 și 7, rezultând un teren de o suprafață de 1000 mp în proprietatea SC EVOPROM SERVICES SRL.

Înainte de aprobarea PUZ-ului vă rog să îmi comunicați care sunt planurile de construcții pe Loturile 6 și 7, respectiv dacă aceste planuri respectă reglementările PUG cu privire la terenuri de sub 500 mp (cum este Lotul 7 din vecinătatea mea imediată), sau reglementările privind parcelele de 1000 mp.

- Planurile de construcție pe parcela identificată în acest PUZ ca Lotul 7, teren de 482 mp aflat în vecinătatea mea imediată, trebuie să ia în considerare Extinderea locuinței de la adresa str. Vântului nr 82 (fostul Vântului nr. 35), conform datelor formulate în paragraful I. Planul de urbanism pentru PUZ-ul în discuție trebuie să includă în documentație această și această extensie, nu doar clădirea existentă pe terenul meu construită pe baza autorizației de construire nr. 1598/ 01.11.2004.
- Din PUZ-ul propus nu reiese regimul de înălțime a clădirilor care se vor amplasa pe Lotul 7, de aceea nu îmi pot da seama cum va afecta clădirea existentă pe terenul meu, precum și extensia acestei clădiri care este în construcție conform autorizației de construire nr. 287979 din 18.06.2020.

PUZ-ul propus trebuie modificat în așa fel încât să se ia în considerare extensia casei mele existente, la care am început deja lucrările de construcție conform Autorizației de construire Nr. 990 din 20.07.2020.

Printre altele, planurile de construcție pe Lotul 7 trebuie să țină cont de diferența de nivel între terenul meu și terenul Lotului 7, precum și de faptul că, clădirea de pe terenul meu (care include construcția veche și extensia în lucru) are o înălțime de sub 8 metri. Se impune realizarea unui studiu de însorire care să țină cont de aceste realități astfel încât construcția de pe Lotul 7 să respecte distanțele impuse de PUG și normele privind însorirea clădirilor.

Până nu primesc documentația de urbanism refăcută cu privire la aceste aspecte, nu pot fi de acord cu propunerea PUZ cu privire la Lotul 7 din imediate vecinătate a proprietății mele.

II. La capitolul Modernizarea circulației, PUZ-ul propus se referă la lărgirea străzilor Vântului și Vânătorului.

Casa subsemnatei fiind amplasată între cele două străzi încă din 2005, pe baza autorizației de construcție 1598/ 01.11.2004, acordată fostului proprietar, domnul Ioan Pop și soției sale Margareta Pop, ar fi afectată atât la Nord cât și la Sud de lărgirea propusă a celor două străzi.

De asemenea, casa fiind situată la intersecția drumurilor Vântului și Vânătorului, intervenția propusă cu privire la modernizarea circulației îmi afectează proprietatea și pe partea de Est.

Cu privire la str. Vânătorului PUZ-ul propus menționează: „Lărgirea strazii Vanatorului s-a realizat in partea sudica, acolo unde topografia terenului permite acest lucru. In partea de nord, terenul prezinta o declivitate accentuata (evidentiata si in sectiunile transversale, care ar face foarte dificila largirea strazii spre nord.”

În pofida faptului de mai sus, PUZ-ul propus prevede lărgirea străzii Vânătorului pe partea sa de Nord pe toată linia din acea parte a proprietății mele. Acolo terenul prezintă o declivitate accentuată, și lărgirea străzii care presupune intrarea pe proprietatea mea pe o lățime de peste 1 metru și pe o lungime de 32.71 metri, ar afecta siguranța casei mele.

De asemenea, dacă s-ar tăia/ lua din proprietatea mea un teren de dimensiunea mai sus menționată, distanța dintre casa existentă și drum s-ar reduce sub distanța de minim 3 metri ce trebuie respectată conform PUG.

De asemenea, dacă s-ar tăia/ lua din proprietatea mea un teren de dimensiunea mai sus menționată, aş pierde spațiul amenajat pentru parcare a două mașini în interiorul curții conform autorizației de construcție nr. 1598/ 01.11.2004.

Lărgirea străzii Vânătorului conform celor descrise în PUZ-ul propus ar însemna o totală reamenajare a curții mele și o totală refacere a gardului pe toată lățimea terenului meu, ceea ce nu doar că ar schimba datele imobilului față de autorizația de construcție pe baza căruia s-a amenajat, ci ar însemna costuri foarte mari pe care eu nu pot să fiu obligată să le suport.

Înțeleg că investitorii Lotului 7 din PUZ-ul propus pot primi privilegiu dacă renunță la o cotă din terenurile lor în favoarea obiectivelor de utilitate publică, însă în cazul meu acest lucru nu se aplică. Eu aş avea doar de pierdut de pe urma PUZ-ului propus cu privire la lărgirea străzii Vânătorului, acest lucru însemnând nu doar pierderea unei cote însemnate din proprietatea mea privată pe această parte a imobilului meu și nu doar costuri cu refacerea în întregime a gardului împrejmuit și cu refacerea curții cu funcționalitățile existente pe baza autorizațiilor de construire ale clădirii mele, dar înseamnă și riscuri mari care afectează siguranța casei mele datorită declivității accentuate a terenului în zona în care este casa mea.

Din motivele de mai sus nu sunt de acord cu propunerea din PUZ de a lărgi strada Vânătorului în direcția proprietății/ casei mele.

- **Cu privire la str. Vântului**, care se află la Nord față de proprietatea mea, PUZ-ul propus menționează doar că și acesta dorește a fi o stradă cu două sensuri, cu un profil de 9 metri, și că „s-a ținut cont la stabilirea profilului prous de 9.00 m , de parcelele deja constituite cu imobile si imprejmuiri”.

Nici din partea scrisă, nici din partea desenată a PUZ-ului propus nu reiese clar cum anume s-a ținut cont de parcela mea constituită cu o casă existentă și o extensie în construcție și de împrejurimi. **Din acest motiv, nu pot să fiu de acord cu lărgirea străzii Vântului pe linia proprietății mele.**

- În PUZ-ul propus nu reiese nimic clar ce se va întâmpla cu străzile Vânătorului și Vântului la intersectarea acestora, intersecție care se află în imediata vecinătate a terenului meu, la Est de acest teren. Deoarece nu reiese clar cum mă va afecta această intervenție în această direcție, nu pot să fiu de acord cu planul modernizării acestor străzi așa cum el este prevăzut în documentația de urbanism a PUZ-ului propus.
- **O alternativă cu privire la modernizarea străzilor Vânătorului și Vântului ar fi aceea de a le face străzi cu sens unic, ceea ce ar necesita ca străzile respective să aibă 3 metri lățime parte carosabilă și 3 metri lățime pentru trotuare pe ambele părți ale acestor drumuri.**

Observ, că în cele mai multe zone ale orașului, inclusiv cartiere, trendul este acela de a transforma străzile în străzi cu sens unic. Pe lângă considerentele valide pe care se bazează acest trend general, în cazul meu vorbim și de o situație aparte datorată caracterului terenului care ar impune tehnologii foarte costisitoare pentru a asigura siguranța imobilului meu împrejmuit de ambele străzi, în trei direcții, care se presupun a se lărgi a câte 9 metri lățime fiecare.

Drept consecință, nu pot să accept planul de modernizare a acestor străzi ca parte a PUZ-ului propus, până nu primesc studiile urbanistice și de rezistență detaliate privind respectarea normelor de siguranță și cele legate de proprietatea mea privată în toate direcțiile (Nord, Sud, Est) în care imobilul meu va fi afectat de lucrările propuse.

Enikő Vincze

Proprietara imobilului de pe _____ proprietate afectată de propunerea PUZ –
Parcelare și construite locuințe str. Vânătorului f.n.

08.10.2020.

Observatii Propunere PUZ pentru Parcelare si Construire locuinte str. Vinatorului - beneficiar Bearz Diana si asociatii

Trimis: 21 aprilie 2021 11:57
Până la: registratura
Cc: office@4cprojectconsulting.ro
Categorii: M.Anca
Atașări: PUZ Vinatorului-Vintului.pdf (890 KO) ; IMG_7353.JPG (4 MO)

259301 /
/ 21.04.2021

Buna ziua,

Ma numesc Bohus Calin si sunt administratorul 4C PROJECT CONSULTING SRL, cu sediul in Cluj Napoca, str. Vinatorului nr. 34.

Din intamplare am aflat ca in vecinatatile proprietatii firmei noastre de pe str. Vinatorului 34 este in lucru un PUZ, iar de pe siteul Primariei, am aflat ca in data de 16.02.2021 a fost prezentata propunerea avand ca beneficiari BEARZ DIANA si Asociatii (documentatie inregistrata cu nr. 388022/2020).

Avand in vedere ca este in procedura de aprobare acest PUZ in vecinatatea mea (stanga si dreapta), nu ar fi fost necesar ca pana in prezent sa fiu informat/notificat si sa existe afisat macar cateva saptamani/luni un Panou de informare?

De altfel, pe vecinatatea vestica – lotul 4 propus prin PUZ (plansa atasata prezentului email) are o retragere fata de proprietatea noastra de 2m, cum este posibil asa ceva?!? Imprejmuirea proprietatii noastre este realizata pe toate laturile cu zid de sprijin din beton armat, avand in vedere ca proprietatea este in panta, va dati seama ce se poate intampla cand se sapa la o distanta de 2-3 m de zid, cine isi asuma pagubele create?!?

Pe vecinatatea estica, pe lotul nr. 7 din propunerea de PUZ in momentul de fata exista autorizatie de construire nr. 1697/16.12.2020 si cladirea ridicata, conform foto atasat. Nu inteleg, sincer, cum o parcela figureaza in curs de reglementare si ea are autorizatie de construire.

Aceasi situatie cu limita de 3m fata de gard, a lotului nr. 6.

De asemenea, va rog sa imi precizati care va fi regimul de inaltime maxim, deoarece de planul atasat figureaza D+P+1E pe fiecare lot, iar in realitate pe lotul 7 construit deja este un regim de D+P+E+M.

Va rog sa imi raspundeti punctual, cat mai urgent la fiecare observatie prezentata mai sus.

Cu respect,

Dr. ing. Călin BOHUȘ



Project Consulting



EN ISO 9001:2015

EN ISO 14001:2015

OHSAS 18001:2007

S.C. 4C PROJECT CONSULTING S.R.L.
Director General



260093 / 21.04.2021

solicitare blocare avizare PUZ strada Vanatorului

Andrei Pop

Trimis: 21 aprilie 2021 14:23

Până la: cabinet; registratura

Cc:

Categorii: DIANA

Atașări: 20210421_141755.jpg (3 MO)

Stimate domnule primar,

Va scriem cu solicitarea de a nu aviza documentatia PUZ Parcelare si construire locuinte str. Vanatorului, supusa consultarii publicului in perioada 22 septembrie- 1 octombrie 2020 (Proiect DOR Consult 192/2020, beneficiar Bearz Diana si Asociatii), in calitate de proprietari ale caror imobile au fost incluse in acest PUZ (Andrei Pop si Ana Irina Pop - Vantului 66, Mihai Niculescu si Cosmina Niculescu - Vantului 68, Radu Chifor si Mihaela Chifor, Vantului 64). Motivele solicitării noastre sunt urmatoarele:

- In calitate de proprietari ai unor parcele si imobile incluse in acest PUZ, nu am fost notificati despre elaborarea acestui PUZ, nici vreun anunt cu privire la elaborarea sa nu a fost afisat in vreun loc pe teritoriul zonei reglementate, conform prevederilor Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism, emisa de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului in 30 decembrie 2010.

- PUZul supus consultarii si disponibil pe siteul Primariei Cluj-Napoca, singurul la care am avut acces, se bazeaza pe date care nu sunt conforme realitatii. In primul rand, cladirile mentionate pe lotul 6 propus in PUZ sunt deja in constructie si au depasit deja inaltimea specificata in acest PUZ (PUZul specifica D+P+E si ele de fapt au deja construit in plus si un etaj retras). In al doilea rand, profilele transversale 2-2 si 3-3 nu prezinta situatia reala de la Nord de strada Vanatorului, caci in realitate, la limita drumului nu este o scadere lina nivelului terenului, ci o râpă de-a dreptul, inalta de aproximativ 5 metri, asa cum se poate observa in poza atasata, realizata astazi (vedere dinspre strada Vantului 66 catre strada Vanatorului, aflata la limita superioara a rapei vizibile in poza).

- Nu suntem de acord cu transformarea unitatii teritoriale de referinta din Uliu in Liu, asa cum se propune in PUZ. Nu consideram just ca imobilele noastre, recent construite in acord cu normele UTR Uliu, sa fie supuse unor exigente care, la asa putin timp dupa, nu li mai aplica si noilor dezvoltatori imobiliari care vor construi in zona reglementata. De asemenea, consideram profund injust ca acest PUZ, tocmai prin modificarea unitatii teritoriale de referinta, reuseste sa inghesuie printre 4 imobile individuale, unifamiliale, deja existente, nu mai putin de alte 12 locuinte semicolective, in ciuda faptului ca terenul este in panta.

Stimate domnule primar, va mai solicităm si sa ne comunicati urmatoarea data la care acest PUZ va fi discutat intr-o sedinta a Consiliului Local Cluj-Napoca sau a vreunei alte comisii a institutiei pe care o conduceti.

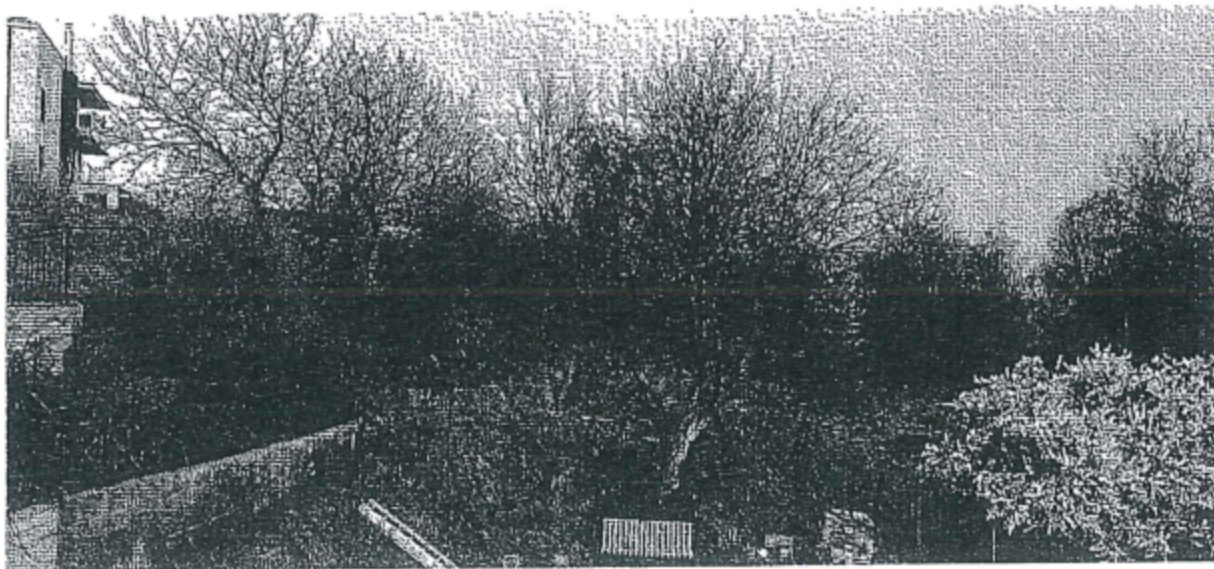
Asteptand cu interes raspunsul dumneavoastra, prin email,

Andrei Pop si Ana Irina Pop

Mihai Niculescu si Cosmina Niculescu - }

Radu Chifor si Mihaela Chifor, }

This email was scanned by Bitdefender



Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statgii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 429976 din 08.10.2020 a d-nei VINCZE ENIKO, str. Vantului, nr.82.

"Elaborare PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", str. Vanatorului FN, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUZ, depusa la Primaria Cluj-Napoca:

Ref. la punctul I :

- Numele a d-nei Vincze Eniko , ca si vecin adiacent amplasamentului , a fost preluat din evidentele cadastrale, iar numarul postal , pentru adresa de corespondenta, l-am luat de pe poarta d-oamnei .
- Executia extinderii cladirii existente, care a inceput recent, a fost observata datorita lucrarilor de constructie realizate in incinta si in afara incintei d-nei Vincze, accesul la zona de interventii facandu-se prin terenul aflat in proprietate d-lui Farcas (fara acordul dansului) teren studiat in PUZ-ul actual.
- Conturul extinderii nu apre in plansa de Reglementari urbanistice pentru ca aceasta nu este inca inscrisa in cartea funciara si astfel nu are un contur cadastral inregistrat. De asemenea autorizatia cu nr. 990/20.07.2020 este foarte recenta. documentatia de PUZ a fiind realizata inainte de autorizatia mai sus mentionata.

Va rugam sa ne puneti la dispozitie un plan de situatie in format dwg, in coordonate stereo 70, pentru a putea pozitiona extinderea in plansa de Reglementari Urbanistice.

Precizez ca propunerea din PUZ respecta prevederile PUG Cluj-Napoca si RLU aferent UTR-Liu. Zona construibila stabilita pentru fiecare lot in parte respecta retragerile minime fatada de aliniament , de limitele laterale si posterioare. Daca extinderea cladirii d-nei Vincze respecta de asemenea PUG Cluj-Napoca, atunci nu sunt probleme legate de vecinatate.

Ref la punctul II :

1).

- Prin PUZ se propune parcelarea lotului de 1000 mp a SC EVOPROM SERVICES SRL in 2 loturi : lotul 6 si lotul 7 , asa cum apare in plansa de Rgelementari Urbanistice
- Planimetriile viitoarelor imobile nu fac obiectul studiului actual si nu se pot furniza.
- Suprafetele pentru loturile 6 si 7 sunt conform regulamentului UTR _Liu, care stabileste suprafata minima de parcela de 360 mp.(Certificat de urbanism , art. 4).
- Zona construibila stabilita pentru fiecare lot in parte respecta retragerile minime fatada de aliniament , de limitele laterale si posterioare. Daca extinderea cladirii d-nei Vincze respecta de asemenea PUG Cluj-Napoca, atunci nu sunt probleme legate de vecinatate.
- Studiul de insorire se solicita de catre DSP CLUJ, in anumite cazuri justificate , inainte de eliberarea Notificarii de Specialitate. Pentru PUZ_ul supus dezbaterii, s-a obtinut deja avizul DSP.

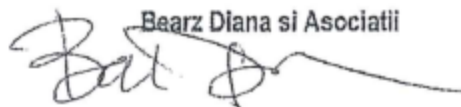
Ref la Modernizarea Circulatiei:

- Modul de regularizare a strazilor Vantului si Vanatorului a fost discutat cu Serviciul Siguranta Circulatiei din cadrul Primariei Cluj-Napoca si s-a obtinut avizul lor pentru propunerea din PUZ.
- Parcela d-nei Vincze , nu face obiectul studiului actual si astfel avizarea PUZ-ului nu o afecteaza pe d-na Vincze in mod direct. Proprietatea d-nei poate fi afectata in momentul in care se vor moderniza pe intreaga lungime strazile Vanatorului si Vantului.
- Parcela d-nei Vincze ar putea fi afectata in viitor doar in partea sudica, la strada Vanatorului prin ingustarea proprietatii acesteia cu circa 1.00 m – 1.32 m.
- Profilele celor 2 drumuri , str. Vanatorului si Vantului , au fost stabilite la 9.00 m , conform PUG Cluj-Napoca . Nu se pot realiza profile mai inguste pentru aceste 2 strazi.

Data: 11.05.2020

Semnatura.

Bearz Diana si Asociatii



294529 / 12.05.2021

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Statégii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 269127 din 27.04.2021 a d lui Radu Chifor si Mihaela Chifor (str.Vantului, nr.64), Mihai Niculescu si Cosmina Niculescu(str.Vantului, nr.68), Andrei Pop si Irina Pop (str.Vantului, nr.66).

"Elaborare PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", str. Vanatorului FN, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUZ, depusa la Primaria Cluj-Napoca:

Ref. la aliniatul 1:

- Pe amplasament a fost afisat un panou informativ cu propunerea de PUZ, circa acum 1 an. Pe pagina de internet a primariei se poate vizualiza propunerea de PUZ. Proprietatile d-voastra apar in PUZ ca si cladiri existente. Ele nu fac parte din zona reglementata. PUZ-ul nu creaza efecte juridice asupra terenurilor d-voastra.

Ref. la aliniatul 2:

- Parcela de teren cu nr. Cad. 336447 a SC Evoprom Service SRL, va fi scoasa din documentatia de PUZ ca urmare a edificarii pe aceasta a unui imobil de locuit, in baza AC nr. 1697/2020 in valabilitate.
- Profilele sectiunilor transversale sunt realizate pe baza ridicarii topografice a terenului si a documentatiei cadastrale vizate de catre OCPI, care fac parte din documenttaia de PUZ depusa la Primaria. Sectiunile transversale sunt corecte. Fotografia anexata nu poate fi luata ca reper.

Ref. la aliniatul 3:

- Urbanizarea zonei, transformarea UTR-ULiu in UTR_Liu nu schimba reglementarile existente pe aceasta zona. Aceleasi restrictii se aplica si noilor dezvoltatori. Prin PUZ se propun: 2 locuinte unifamiliale (cu 1 unitate locative/parceta) si 3 locuinte familiale (cu 2 unitati locative/parceta). In total vor fi 5 imobile noi nu 12 cum ati precizat in adresa.

Mentionam ca propunerea de dezvoltare urbanistica nu va afecteaza cu nimic proprietatile. Modul de construire propus pe parcele este identic cu modul in care sunt edificate cladirile d-voastra.

Data: 10.05.2021

Semnatura.

Bearz Diana si Asociatii



296534 / 12.05.2021

Catre Primaria mun. Cluj-Napoca

Biroul Strategii Urbane

Ref. la ADRESA cu nr. 260389 din 21.04.2021 a SC 4C PROJECT CONSULTING SRL, strada Vantului nr. 34

"Elaborare PUZ pentru PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE", str. Vanatorului FN, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUZ, depusa la Primaria Cluj-Napoca:

- Pe amplasament a fost afisat un panou informativ cu propunerea de PUZ, circa acum 1 an. Daca la momentul actua nu mai exista, probabil cineva l-a luat. Pe pagina de internet a primariei se poate vizualiza propunerea de PUZ. Proprietatea d-voastra apare in PUZ ca si cladire existenta. Ea nu face parte din zona reglementata. PUZ-ul nu creaza efecte juridice asupra terenului d-voastra.
- Lotul 4 are intr-un singur punct prevazuta retragere de 2.00 m fata de limita laterala, similar cu cladirea existenta pe str. Vantului la nr. 64. Se va modifica plansa de Reglementari Urbanistice si regulamentul aferent a.i. retragerea minima asa fie de 3.00 m, conform PUG.
- Parcela de teren cu nr. Cad. 336447 a SC Evoprom Service SRL, va fi scoasa din documentatia de PUZ ca urmare a edificarii pe aceasta a unui imobil de locuit, in baza AC nr. 1697/2020 in valabilitate. Astfel lotul 6 si 7 nu mai fac parte din zona relementata in PUZ. In propunerea actuala , pe lotul 6, retragerea fata de limita laterala este de min. 3.00 m conform PUG Cluj-Napoca.
- Regimul maxim de inaltime propus prin PUZ este: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M,D+P+R, avand inaltimea maxima de 12.00 m si inaltimea maxima la cornisa de 8.00 m.

Mentionam ca propunerea de dezvoltare urbanistica nu va afecta cu nimic proprietatea. Modul de construire propus pe parcele este identic cu modul in care este edificata cladirile d-voastra.

Data: 10.05.2021

Semnatura.

Bearz Diana si Asociatii

