

CATRE

PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

801334/433

RĂSPUNS LA NOTIFICAREA NR. 752648/433/08.09.2023

Conex cu nr.722726/24.08.2023

SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA	
INTRARE	Nr. 29
IESIRE	Ziua 25 Luna 09 Anul 2023

ADRESA

Nr. 739434/01.09.2023 – proprietari/vecini str. Colinei

Nr. 741876/04.09.2023 – dl. Doboș Radu-Gabriel

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., în calitate de proiectant al P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8, referitor la notificarea ce face obiectul adreselor mai sus menționate facem următoarele precizări:

Notificare:

1. În primul rând observăm faptul că se propune spre aprobare un PUZ de parcelare și construire de locuințe cu regim redus de înălțime contrar Planului de Urbanism General aprobat la nivelul municipiului Cluj-Napoca, prin HCL 493/2014

Potrivit regulamentului local de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, în UTR Uli/c avem următoarele reglementări, restricții și condiționări:

- În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

În cazul de față terenul studiat nu cuprinde întreaga unitate de referință

Răspuns:

1. Terenul ce urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR Uli/c „*Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici*”. Având în vedere situația existentă, zona fiind edificată, terenul învecinându-se cu parcele cu fond construit atât în partea sudică cât și în partea nordică, la est strada Colinei și la vest limita UTR Ve s-a considerat, conform Avizului de Oportunitate nr. 86 din 24.05 2023 emis de Primăria Municipiului Cluj – Napoca, limitarea teritoriului reglementat la parcela identificată cu nr. cad. 262744.

Notificare:

2. Printre Etapele procedurii se numără și elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, serviturile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economiți (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

În cazul de față această procedură lipsește, iar propunerea de opt locuințe pe o parcelă de doar 1969 mp nu se integrează cu mobilarea urbană învecinată, respectiv la sud – casă cu un singur nivel Parter, iar la nord case cu două nivele P+M. Beneficiarii Puzului propun locuințe cu patru nivele, mult peste specificul zonei.

Răspuns:

2. În cadrul reglementării terenului cuprins în PUZ s-a considerat adecvat propunerea amplasării de locuințe cu regim redus de înălțime aferent Uli/c și anume individuale și semicolective și nu colective mici cu maxim 6 apartamente/imobil. Astfel s-au propus trei parcele cu maxim 2 unități locative pe fiecare parcelă, respectiv 6 locuințe și nu 8 cum s-a specificat în notificare. Totodată, conform regulament, imobilele pot avea un regim maxim de înălțime de trei nivele supraterane P+1+M(Er) sau D+P+M(Er) și nu patru nivele supraterane, de altfel în vecinătatea nordică sunt imobile cu un regim de înălțime de P+1+M.

**Notificare:**

3. Reparcelarea terenurilor, în mod obligatoriu trebuie să fie conformă RLU.

În cazul de față, propunerea de viitoare parcele nu respectă cerințele minime din RLU cu privire la suprafață minimă parcelă, front, adâncime, latime minimă drum acces, retrageri față de drum, vecinatati, distante între clădiri.

**Răspuns:**

3. Prin P.U.Z. s-au propus trei parcele pentru construire și o alei carosabilă de acces din strada Colinei. Parcelele destinate imobilelor de locuit au suprafață de 400 mp, 400 mp respectiv 720 mp. Acestea au o suprafață mai mare decât suprafața minimă prevăzută de regulament. În ceea ce privește modul de organizare s-a aplicat „regula zonei” astfel cum se constată din modul de construire existent (a se vedea parcelarea de la nord sau construcțiile din partea sudică a străzii Colinei).

**Notificare:**

4. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adjacente altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

În prezentă propunere de PUZ nu se regăsește terenul destinat afectării de spațiu verde, loc de joacă și utilități publice.

**Răspuns:**

4. Instituirea unor subzone verzi și de utilități publice trebuie înțelese într-un context mai larg. Astfel existența în proximitate a unui număr foarte mare de dotări publice, spații verzi (parcul Colina), precum și suprafața relativ mică cuprinsă în P.U.Z. ar face formală instituirea unor astfel de subzone. De altfel s-a propus dezmembrarea unor fâșii de teren la strada Colinei pentru

regularizarea drumului și o fâșie la părâul Gârbău cu destinația de spațiu verde pentru lărgirea văii, chiar dacă nu se suprapune cu zona de protecție a cursului de apă din UTR Ve.

**Notificare:**

5. Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici și în cascadă. Pentru ansambluri, frontul la stradă va fi de minimum 40 m.

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu: 100 mp/locuință pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate.

**Prin propunerea de PUZ, se dorește edificarea a patru imobile cu două unități locative fiecare, în total: 8 LOCUINȚE.**

Se propune parcelarea terenului reglementat în vederea realizării a patru

imobile individuale construite în regim izolat cu maxim două unități locative fiecare.

**Parcelarea propusă nu respectă nici una din condițiile de mai sus.**

**Răspuns:**

5. Suprafața și conformarea parcelelor, așa cum s-a mai menționat, respectă prevederile R.L.U. . În ceea ce privește numărul de unități locative, s-au prevăzut conform regulamentului și a avizului de oportunitate maxim 6 unități (nu mai mult de 2 unități pe o parcelă).

**Notificare:**

6. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

**În PUZ-ul de față, se propune o retragere de la drumul de acces de doar 2 m, mai mică decât retragerea minimă obligatorie.**

În plus, aratăm faptul că pentru parcelele învecinate la Nord și la Sud s-a impus dezmembrarea unei suprafețe de teren, adiacente la Valea Gârboului, în vederea realizării unui nou drum de acces. A se vedea în acest sens parcelele cu numerele cadastrale 261150 și 316126.

Similar și în cazul de față trebuie avută în vedere o astfel de dezmembrare, apoi retragerile să se calculeze în funcție de aceasta

De asemenea cu prioritate trebuie identificat spațiul verde și în funcție de localizarea acestuia să se propună parcelări și retrageri.

Răspuns:

6. În ceea ce privește retragerea față de drum (str. Colinei), s-a propus o retragere variabilă, în aliniere cu imobilul situat la nord de 5-6 m. retragerea față de aleea privată de acces s-a stabilit prin P.U.Z., celelalte retrageri sunt conform regulament.

Așa cum am mai menționat s-a ținut cont de dezmembrările spre valea Gârbăului a parcelelor învecinate, propunându-se o dezmembrare similară.

Notificare:

7. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dacă nu mai puțin decât 6 m.

Propunerea de PUZ cu locuințe cu 4 nivele este în contradicție cu propunerea de amplasare a construcțiilor pe parcele, atât față de distanța dintr-acestea cât și față de distanța de clădirile învecinate existente.

Răspuns:

7. Imobilele propuse, conform regulament au maxim 3 nivele supraterane, din care ultimul nivel va fi un nivel parțial, respectiv mansardă sau etaj retras. În cazul parcelei dinspre pârâul Gârbău, distanța dintre cele două imobile va respecta prevederile din regulament.

**Notificare:**

8. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Prin propunerea de PUZ nu se respectă această cerință, iar drumul propus nu respectă lățimea minimă obligatorie prevăzută în regulamentul local de urbanism și în Regulamentul general de urbanism al României.

**Răspuns:**

8. Toate parcelele propuse au acces la drumul public, asemenea situației de la nord sau a imobilelor existente aflate în partea de sud a străzii Colinei.

**Notificare:**

9. Planul de parcelare propus nu respectă prevederile din Regulamentul general de urbanism al României, aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996, care reglementează accesele carosabile și pietonale, "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Prin planul de parcelare propus nu se respectă dimensiunile minime prevăzute în Regulamentul General de Urbanism, astfel că solicităm actualizarea planului propus, în aşa fel încât să respecte aceste dimensiuni minime cu privire la lățimea căii de acces.

**Răspuns:**

9. Prin P.U.Z. s-a asigurat accesul carosabil și pietonal la fiecare imobil propus, aleea de acces având dimensiuni conform normelor, propunere avizată favorabil de Serviciul Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

**Notificare:**

10. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcj va fi de minimum 5 m.

Din planșa cu reglementări depusă rezultă faptul că nu este respectată distanța minimă de 5 m de la clădirea propusă la locul de parcare.

**Răspuns:**

10. Parcajele propuse, ce pot fi incluse inclusiv în garaje, sunt aferente imobilelor. Se va respecta distanța față de ferestrele imobilelor învecinate.

**Notificare:**

11. Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacuriere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;  
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Apreciem că fiecare unitate locativă va avea AU mai mare de 100 mp, astfel că prin PUZ nu este respectată cerința de numărul minim de parcari care ar trebui să fie 16 nu 8.

**Răspuns:**

11. Numărul necesar de parcări va respecta prevederile regulamentului local de urbanism. În nici un caz nu va aduce vreun prejudiciu vecinilor.

**Notificare:**

12. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Prin propunere de PUZ se învederează în mod nelegal 3 niveluri supraterane.

Locuințele propuse vor avea un regim de înălțime de maxim trei niveluri supraterane.

Acest lucru este în contradicție și cu tipicitatea zonei, imobilele învecinate având doar P și P+M.

Mai mult, propunerea de retragere a clădirilor față de vecinătăți este de doar 6 m, cea ce este în contradicție totală cu o înălțime mai mare de două niveluri a viitoarelor construcții.

**Răspuns:**

12. Înălțimea maximă propusă este conform regulament. Reamintim faptul că ultimul nivel este parțial – retras sau mansardă. De altfel în vecinătate sunt imobile cu un regim de înălțime de P+1+M (vezi foto) ce au o retragere de la limita de proprietate de 4m.



**Notificare:**

13. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**Prin propunerea de PUZ nu se are în vedere o astfel de platformă, mai mult, drumul de acces nu este prevăzut ca fiind cu acces public, pentru intervenția mașinilor de pompieri, gunoi, ambulanțe etc**

**Răspuns:**

13. Organizare evacuării deșeurilor se va face pe bază de contract cu societatea de salubritate în condiții similare cu cea a vecinilor. În ceea ce privește accesul pompierilor în caz de necesitate nu contează forma de proprietate a alei carosabile, similar și a ambulanței.

**Notificare:**

14. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spații verzi.

**Prin propunerea de PUZ nu se respectă această cerință.**

**Răspuns:**

14. Asigurarea spațiilor verzi, în concordanță cu R.L.U. așa cum s-a solicitat în notificare, este prevăzută și condiționată în „Reglementări P.U.Z.” și este obligatorie.

**Notificare:**

15. Potrivit art. 46 din Legea 350/2001, Planul urbanistic general aprobat prin HCL 493/2014 are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Astfel, având în vedere viziunea urbanistică a municipiului Cluj-Napoca, materializată prin PUG-ul aprobat prin HCL 493/2014, trebuie respectată și de către dl. Meseșan Romeo Laurențiu.

**Răspuns:**

15. Considerăm că propunerile din P.U.Z. respectă legislația în vigoare și nu creează nici un prejudiciu vecinilor.

Cluj-Napoca, septembrie 2023.

Cu stimă,

Arh. Sorin Scripcariu



CATRE

**PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROUL STRATEGII URBANE**

**RĂSPUNS LA NOTIFICAREA NR. 752648/433/08.09.2023**

Conex cu nr.722726/24.08.2023

**Nr. 741876/04.09.2023 – dl. Doboș Radu-Gabriel**

**Notificare**

Referitor la elaborarea PUZ pe str Colinei lângă imobilul nr. 6, nu sunt de acord cu aprobarea construirii imobilelor cu 4 etaje pentru ca va fi un aport prea mare de autovehiule în zonă.

Nu se vor asigura suficiente parcări pe proprietatea privată și autovehiculele vor parca pe trotuar, domeniul public ceea ce va pune în pericol siguranța participantilor la trafic(piétoni și auto).

Oricum traficul este îngreunat, carosabilul de 5.5m pentru 2 sensuri de mers pe str. Colinei și lipsa iluminatului public fac și mai dificilă circulația atât a pietonilor cat și a autovehiculelor.

Vor fi parcate și mai multe autovehicule pe trotuarul de 1 metru existent de aceea trebuie aprobata construirea doar a imobilelor cu maxim P+1E+M în zona respectivă, având în vedere că și de o parte și de alta sunt construite doar case cu același regim de înălțime.

Puneți siguranța cetățenilor și aspectul zonei mai presus de interesele dezvoltatorilor imobiliari!

**Răspuns**

1. În cadrul reglementării terenului cuprins în PUZ s-a considerat adekvat propunerea amplasării de locuințe cu regim redus de înălțime aferent Uli/c și anume individuale și semicolective și nu colective mici cu maxim 6 apartamente/imobil. Astfel s-au propus trei parcele cu maxim 2 unități locative pe fiecare parcelă, respectiv 6 locuințe. Totodată, conform regulament, imobilele pot avea un regim maxim de înălțime de trei nivele supraterane P+1+M(Er) sau D+P+M(Er) și nu patru nivele supraterane.

2. Locurile de parcare sunt prevăzute, conform reglementărilor în vigoare, exclusiv pe proprietate, câte o parcare pentru fiecare unitate locativă. De altfel prin P.U.Z. se propune dezmembrarea unei fâșii de tren (de 1,50 m) aferent drumului pentru regularizarea străzii, ce se va ceda domeniului public.
3. Considerăm că propunerile din P.U.Z. respectă legislația în vigoare și nu creează nici un prejudiciu vecinilor. În nici un caz nu pune în pericol siguranța cetățenilor.

Cluj-Napoca, septembrie 2023.

Cu stimă,

Arh. Sorin Scripcariu

