

Către

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

– Serviciu Strategii Urbane –

Cluj-Napoca, nr. Moților, nr. 1-3

739434
433

Ref. Propunerea PUZ dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8, Cluj-Napoca, aflat în procedura de consultare publică în perioada 25 august – 8 septembrie 2023

25.08.2023: Primăria Municipiului Cluj-Napoca publică spre informarea publicului propunerea preliminară PUZ de dezvoltare rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), strada Colinei nr. 8:

- certificat de urbanism
- aviz de oportunitate
- parte scrisă
- parte desenată

În perioada 25 august – 8 septembrie 2023, publicul are posibilitatea de a transmite propuneră, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ, pe adresa de e-mail: registratura@primariyclujnapoca.ro sau la sediul Primăriei, Calea Moților nr.7.

Subsemnații nominalizați în anexă, în calitate de proprietari/vecini ai imobilului teren situat în Cluj-Napoca, str. Colinei, nr. 8, înscris în CF 262744 Cluj-Napoca,

având în vedere informarea facută pe site-ul primăriei la data de 25.08.2023, de către Serviciul de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, cu privire la posibilitatea publicului de a transmite în perioada 25 august – 08 septembrie 2023

vă înaintez prezenta

NOTIFICARE ȘI OPOZIȚIE LA PUZ

Prin care vă solicităm ca la analizarea PUZ-ului propus de dl. Mesesan Romeo Laurențiu să aveți în vedere următoarele:

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 Municipiul 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

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, servituirile 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.

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 intre clădiri.

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 adiacent 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.

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 însiruite, 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 cascădă. 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 cascădă, 150 mp pentru locuințele însiruite 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.

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.

Imobilele propuse se vor construi în regim izolat - acestea vor fi retrase față de toate limitele de proprietate. Se propune o retragere de circa 2.0 m față de aleea carosabilă de incintă închisă circulației publice, o retragere față de limita posterioară de minim 6.0 m și o retragere față de limitele laterale de minim 3.0 m. Pentru imobilul propus înspre strada Colinei se propune o retragere de minim 5.0 m față de stradă, retragere de minim 3.0 m față de imobilul vecin amplasat la vest și minim 2.0 m față de aleea carosabilă propusă.

În plus, aratăm faptul că pentru parcelele invecinate 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.

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, dar 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 dintre acestea cât și față de distanța de clădirile învecinate existente.

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.

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.

Potrivit Anexei nr.4, privitoare la pct. 4.11. – Constructii de locuinte

,,4.11.1. - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

* accese carosabile pentru locatari;

* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

* cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

* cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

4.11.2. - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

* cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

* cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

4.11.3. - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* accese la parcaje și garaje.

- 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.

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

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

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

- (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.

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

Prin propunere de PUZ se invederează 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 invecinate având doar P și P+M.

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

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

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 suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Prin propunerea de PUZ nu se respectă această cerință.

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.

Față de neregularitățile, neconformitățile și nelegalitățile identificate în propunerea de PUZ și față de prejudiciul și disconfortul pe care ni l-ar crea acest PUZ, **vă solicităm să nu-l avizați favorabil.**

Cluj-Napoca
01.09.2023

Cu stimă, petenții nominalizați în anexă

Pentru **corespondență** indicăm ca și persoană de contact pe:

dl. Bordea Razvan,

Tabel de semnaturi - anexa la petitia referitoare la intentia de elaborare a planului urbanistic zonal
initiat de Mesesan Romeo Laurentiu in data de 21 august 2023

pag 1

~~Scrierile sunt~~

Nume si prenume	Act de identitate	Adresa
1 PRUNDUŞ DAN		
2 PRUNDUŞ ADRIAN DEIAN		
3 CRISAN IOSIF		
4 CRISAN CRISTINA G.		
5 KÖBLŐS OSEKA R.		
6 KÖBLŐS BOGLÁRKA		
7 DARÓCZI EMIKE ORSOLÁ		
8 BURZAN SÁNDOR		
9 BOCĂNICIU GEORGHE		
10 MOLNÁR RENÉA		
11 HIBÉKES GÉRGELY		
12 VLAD ELENA I.		
13 BORDEA FLAVIA		
14 BORDER PETRĂ		
15 BORDEA RALUCA		
16 STOLOJAN CONSTANTIN		
17 SANDULIAN STEFANIA CRISTIN		
18 GÖPÁKOS		
19 V. Z. Iur. Szentoslav		
20 MUSAT-SZABÓ GÖRGYANN		
21 SZABÓ GYULA		
22 MUŞTE DELIA		
23 MUŞTE VASILE DANIEL		

Tabel de semnaturi - anexa la petitia referitoare la intentia de elaborare a planului urbanistic zonal initiat de Mesesan Romeo Laurentiu in data de 21 august 2023
pag.2

741876 / 04.09.2023

Răspuns tuturor | Ștergere Nedorit | ...

Serviciul Startegii urbane - Observatii PUZ str. Colinei



Dobos Radu-Gabriel

Azi, 12:07

registratura

Răspundeți tuturor |

Inbox

M.Anca

Bună ziua! Mă numesc Doboș Radu-Gabriel, domiciliat în Cluj-Napoca,

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

Nu se vor asigura suficiente parcare pe proprietatea privată și autovehiculele vor parca pe trotuar, domeniul public ceea ce va pune în pericol siguranța participantilor la trafic (pietoni 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!
Mulțumesc!

Dobos Radu-Gabriel