

P.U.Z. - devoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime)
str. Colinei nr. 8
Nr. 515938/10.06.2024
(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
- **Inițiator** : MESEȘAN ROMEO-LAURENȚIU
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 401164/08.04.2024

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. - devoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime) – str. Colinei nr. 8

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

- **Certificat de urbanism nr. 2703/17.10.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 86/24.05.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 131/23.04.2024**

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. 401164/08.04.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.01.2023

În datele de 25.08.2023 și 07.02.2024 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. - devoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime) – str. Colinei nr. 8, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 05.04.2024

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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 22.08.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.04.2024 - ora 11:00

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 afișarea 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 05.04.2024 - ora 11:00

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

Au fost amplasate pe teren panouri 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 05.04.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Bordea Mihai.

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

- nr. 739434/01.09.2023 – proprietari/vecini str. Colinei

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

- nr. 831517/13.10.2023 – dl. Bordea Mihai Răzvan

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. 801334/29.09.2023 și 51708/23.01.2024, 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. 752648/433/08.09.2023 și 840056/433/18.10.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 804481/433/02.10.2023, 804516/433/02.10.2023 și 63511/433/30.01.2024

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 Serviciu,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Diana Șoș



ANEXA NR. 1
la Raportul informării
și consultării publicului

Către

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

– Serviciu Strategii Urbane –

Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

739434/
633

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 propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ, pe adresa de e-mail: registratura@primariaciuclujnapoca.ro sau la sediul Primăriei, Calea Moșilor 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 făcută 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. Meseșan 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 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

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, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

În cazul de față această procedură lipsește, iar propunerea de opt locuințe pe o parcela 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 fața de drum, vecinatati, distante între cladiri.

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 prezenta 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 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 doua unitati locative fiecare, in total: 8 LOCUINTE.

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. Retragera 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 retragera 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 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.

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 accesul 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. – Construcții de locuințe

„4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

* acces carosabil pentru locatari;

* acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

* cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

* cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

* acces carosabil pentru locatari;

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

* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

* cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

* cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

* acces carosabil pentru locatari;

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

* acces 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 așa 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 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 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.

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

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 aliniment (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 semnături - anexa la petiția referitoare la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal
 inițiat de Mesesan Romeo Laurentiu in data de 21 august 2023 - pag 1

	Nume si prenume	Act de identitate	Adresa	Signatura
1	PRUNDUS DAN			
2	PRUNDUS ADRIANA DELIA			
3	CRISAN IOSIF			
4	CRISAN CRISTINA G.			
5	KÖBÖS OSEKAR			
6	KÖBÖS BOGLÁRKA			
7	LARÓCZI ERIKKE ORSOLA			
8	BUREAN SANDOR			
9	BOCĂNȚIU GHEORGHE DAN			
10	MOJAN ROMICA			
11	HIDREAN GHEORGHE			
12	VLAD ELENA			
13	BORDEA FLAVIA			
14	BORDEA PUGAN			
15	BORDEA RALUCA			
16	STOLOJAN CONSTANTIN			
17	SANDULIAN STEFANIA CRISTINA			
18	SEPAROS			
19	V. Z. Ivan Sventoslav			
20	MUSAI-SZABO GEORGIANE			
21	SZABO GYULA			
22	MUTE DELIA			
23	MUSIE Viorica Daniel			

Tabel de semnături - 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

	Nume si prenume	Act de identitate	Adresa	Semnatura
24	BOR RALUCA OTILIA			
25	Ulcu Sabulau			
26	Olavin Surapan			
27	Adam Brasnea			
28	ADAM PAUL			
29	Christian Urmasescu			
30	Tucker Kenneth			
31	CHERECHES TICA TITUS			
32	CHERECHES TICA ANA			
	Roxie Rodica			

741876 / 04.09.2023

🔗 Răspuns tuturor | ▼ 🗑️ Ștergere Nedorit | ▼ ...

Serviciul Startegii urbane - Observatii PUZ str. Colinei



Dobos Radu-Gabriel

🔗 Răspundeți tuturor | ▼

Azi, 12:07

registratura ▼

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 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 participanților 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 cât și a autovehiculelor.

Vor fi parcate și mai multe autovehicule pe trotuarul de 1 metru existent de aceea trebuie aprobată 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

fin. 16.10.2023

831517/433

Către

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

– Serviciu Strategii Urbane –

Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

Subsemnatul Bordea Mihai Răzvan, domiciliat în Cluj-Napoca, în nume propriu și pentru proprietarii învecinați cu imobilul teren situat în Cluj-Napoca, str. Colinei, nr. 8, înscris în CF 262744 Cluj-Napoca, nominalizați în anexa depusă la Opoziția la PUZ înregistrată la Primăria Cluj-Napoca sub nr. 7394347433/01.09.2023

Având în vedere răspunsul Biroului de Arhitectură Scripcaru nr. 29/29.09.2023 comunicat de către Primăria Cluj-Napoca sub nr. 804481/433/02.10.2023 la data de 05.10.2023, aferent *Propunerii de PUZ dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), str. Colinei, nr. 8, Cluj-Napoca, ce a făcut obiectul procedurii de consultare publică în perioada 25 august – 8 septembrie 2023*

vă înaintez prezentul

RĂSPUNS

Prin care învederăm următoarele:

1. Prin răspunsul formulat de către Biroul de Arhitectură Scripcaru nu s-a răspuns în concret criticilor formulate asupra propunerii de PUZ.
2. Există neconcordanțe majore între ceea ce se susține în răspunsul de mai sus și ceea ce s-a propus prin documentația de PUZ. De exemplu în răspuns se susține că s-au propus 6 locuințe pe întreaga parcelă și nu 8 cum am susținut noi în notificare.

Solicităm să aveți în vedere în partea scrisă FIȘA PROIECTULUI PUZ, depusă spre consultare publică pe site-ul primăriei, unde în Memoriul depus la pct. 1.1 se învederează:

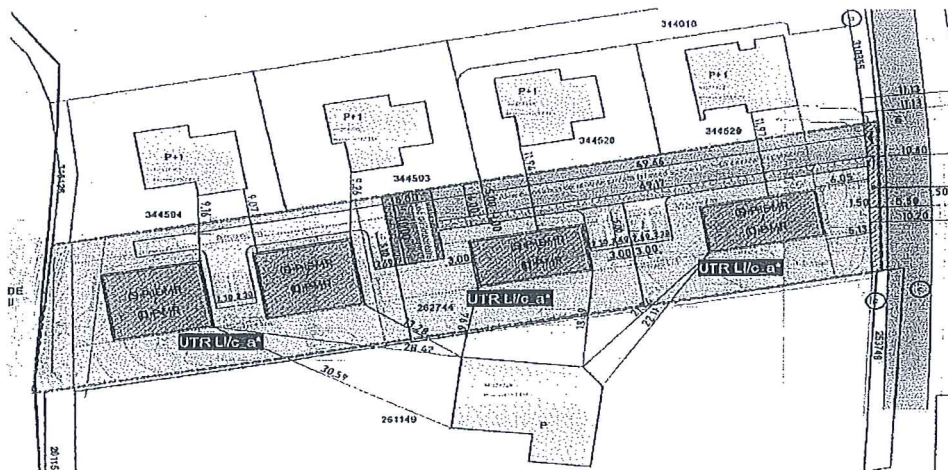
„Se propune realizarea a patru imobile cu maxim două unități locative fiecare”

Apoi la pct. 1.2 se menționează în același memoriu că:

„Se propune parcelarea terenului reglementat în vederea realizării a patru imobile individuale construite în regim izolat cu maxim două unități locative fiecare”

La pct. 4 – Concluzii, mențiunile sunt la fel în sensul realizării a 4 locuințe cu două unități locative fiecare, **deci în total 8 locuințe!!!**

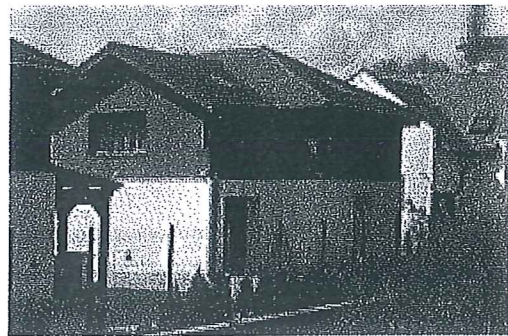
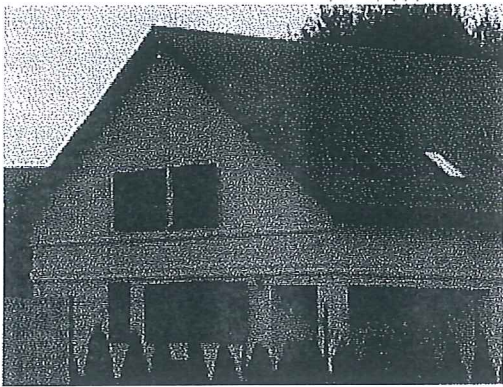
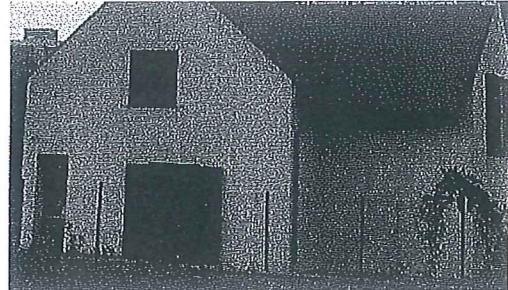
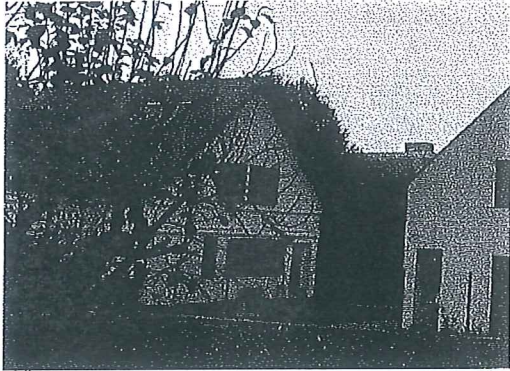
În partea desenată, de asemenea se poate constata cu ușurință că în planșele A.03 și A.04 privind reglementările și mobilarea urbană se **identifică 4 construcții colective și nu 3 cum se afirmă în răspuns.**



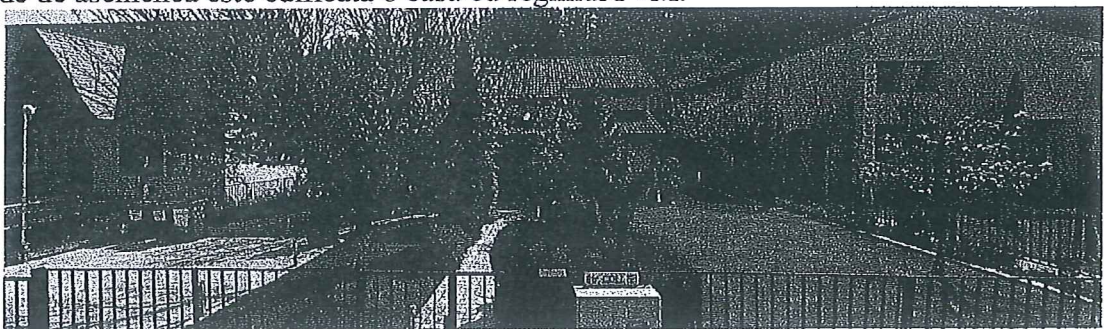
3. O altă chestiune foarte importantă se referă la regimul de înălțime propus viitoarelor construcții, respectiv 4 niveluri din care **trei supraterrane P+1E+M/R.**

În răspunsul anterior menționat în mod total nefondat se susține de către biroul de arhitectură faptul că în vecinătatea nordică a parcelei studiate, construcțiile au regimul de înălțime P+1+M, respectiv trei niveluri supraterrane. Este total falsă această susținere.

Prezentăm mai jos atât fotografii a acestor imobile din care rezultă în mod evident regimul de înălțime P+M respectiv P, dar și extras din cărțile funciare cu descrierea construcțiilor de unde rezultă cu certitudine că regimul de înălțime supraterran este doar parter + mansardă (P+M) respectiv parter (P).

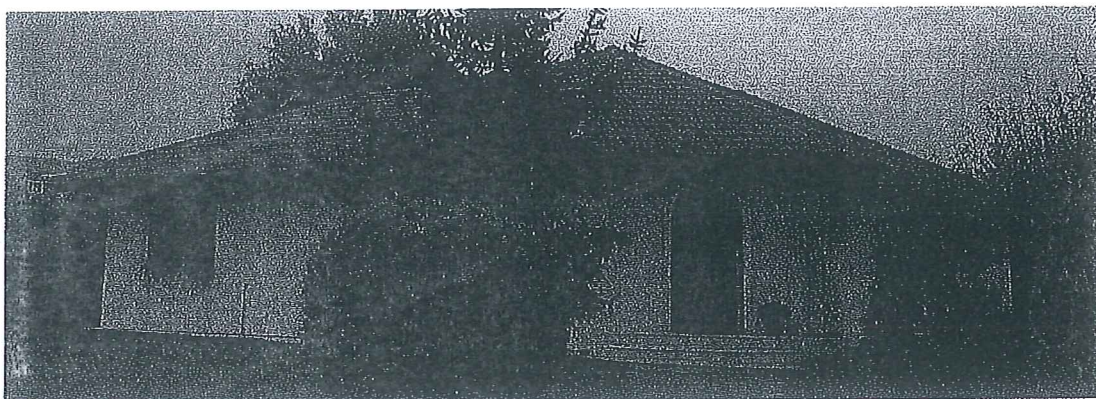


Aceeași situație o regăsim și în cazul imobilului de vis-a-vis, pe str. Colinei nr. 11, unde de asemenea este edificată o casă cu regimul P+M.



Nu în ultimul rând semnalăm faptul că planșele aferente PUZ, sunt eronate în ceea ce privește identificarea regimului de înălțime a proprietăților învecinate, întrucât nu este vorba de P+1E ci P + M așa cum am învederat și am dovedit mai sus.

De asemenea este foarte important să se țină cont de proprietatea învecinată pe toată latura sudică, respectiv de pe str. Colinei nr. 6 înscrisă în CF 261149 Cluj-Napoca, care are regimul de înălțime cu un singur nivel suprateran, respectiv P. Așadar să se construiască în vecinătatea imediată, alipit, patru imobile colective (8 ocuințe) cu două etaje mai înalte este total nelegal și în contradicție cu regulile de urbanism și cu tipicitatea zonei.



În sensul celor de mai sus sunt și mențiunile înscrise în cartea funciară a imobilelor învecinate, sens în care exemplificăm mai jos:

a) În partea de NORD: regim de înălțime P+M

4. Regulamentul de urbanism propus noilor parcele prin PUZ este nelegal și nu respectă regulamentul local de urbanism Cluj-Napoca, fiind mult mai permisiv ceea ce nu este permis.

În notificarea inițială am arătat care sunt încălcările reglementărilor de urbanism prin PUZ propus, în ceea ce privește, forma și dimensiunile parcelelor, frontul la drumul de acces, amplasarea construcțiilor pe parcele, distanțele dintre construcții, retragerile față de limite etc. însă toate aceste critici au fost omise de către biroul de arhitectură și nu s-a răspuns concret la acestea.

Nici la criticile privind dimensiunile minime obligatorii ale drumului de acces nu s-a răspuns, și am arătat că prin PUZ se propune un drum de acces care nu respectă lățimea minime legale

5. La fel sunt lapidare și superficiale răspunsurile biroului de urbanism cu privire la reglementarea în mod obligatoriu a subzonelor verzi, amplasarea acestora pe parcele și realizarea propunerilor de urbanizare care să aibă în vedere și aceste funcțiuni. Potrivit regulamentului de urbanism, prin operațiunea de urbanizare, în mod obligatoriu trebuie să se aibă în vedere un procent minim din suprafața totală a terenului urbanizat în vederea realizării de spațiu verde.

6. Reiterăm de asemenea faptul că parcelarea propusă nu respectă regulamentul local de urbanism în ceea ce privește condițiile minime obligatorii pentru ca o parcelă să fie construibilă și de asemenea cu privire la lățimea minimă obligatorie a drumului de acces.

7. Insistăm de asemenea în cerința dezmembrării unei suprafețe de teren adiacente la Valea Gârbăului, în vederea realizării unui nou drum de acces, așa cum s-a impus și parcelelor învecinate formându-se în acest sens parcelele cu numerele cadastrale 261150 și 316126 cu destinația mai sus arătată

8. La fel de evazive sunt răspunsurile biroului de arhitectură și în ceea ce privește necesarul minim de parcări, amplasarea acestora și respectarea retragerilor aferente față de construcții și față de limitele de proprietate.

Față de neregularitățile, neconformitățile și nelegalitățile identificate în propunerea de PUZ, față de răspunsul lacunar, evaziv și nelămuritor al biroului de arhitectură, și având în vedere prejudiciul și disconfortul pe care ni l-ar crea acest PUZ, **insistăm și vă solicităm să nu-l avizați favorabil, acesta fiind nelegal și neîntemeiat.**

În situația în care documentația de PUZ depusă la Primăria Cluj-Napoca este diferită de cea care a fost făcută public prin afișare, vă solicităm să ne comunicați

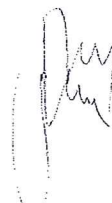
această documentație, pentru a nu ne afla în situația de a comenta și critica lucruri diferite. Facem această precizare întrucât în răspunsul biroului de arhitectură tot timpul se face referire la faptul că se solicita PUZ pentru 3 locuințe colective cu 2 unitati individuale, respectiv șase locuințe în timp ce în documentația publicată pe site-ul primărie se solicită PUZ pentru opt locuințe.

Anexăm:

- Răspunsul Biroului de Arhitectură Scripcaru nr. 29/29.09.2023 comunicat de către Primăria Cluj-Napoca sub nr. 804481/433/02.10.2023 la data de 05.10.2023
- Notificarea și Opoziția la PUZ înregistrată la Primăria Cluj-Napoca sub nr. 7394347433/01.09.2023
- Memoriu PUZ propus spre consultare publică
- Partea desenată a PUZ propus spre consultare publică

Cluj-Napoca
13.10.2023

Cu stimă,



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

dl. Bordea Razvan,
Cluj-Napoca,

ANEXA NR. 1

la Raportul în formă de
consultății publicului
conține un memoriu de
Cluj

ANEXA NR. 2
la Raportul informațional
și consultativ publicului

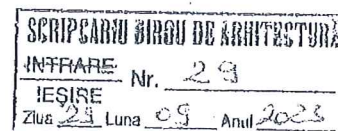
CATRE

PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

801334/433

RĂSPUNS LA NOTIFICAREA NR. 752648/433/08.09.2023

Conex cu nr.722726/24.08.2023



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 REZIDENȚIATĂ (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, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

În cazul de față această procedură lipsește, iar propunerea de opt locuințe pe o parcela 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 minimale din RLU cu privire la suprafață minimă parcelă, front, adâncime, latime minimă drum acces, retrageri fața de drum, vecinatati, distante între cladiri.

Răspuns:

3. Prin P.U.Z. s-au propus trei parcele pentru construire și o alee carosabilă de acces din strada Colinei. Parcelele destinate imobilelor de locuit au suprafața 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 adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

În prezenta 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 pârâul 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 doua unitati locative fiecare, in 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. Retragera 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 retragera 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, 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.

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 așa 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 parcaj 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 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 parcare 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 aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe 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 autovehicule în zonă.

Nu se vor asigura suficiente parcuri pe proprietatea privată și autovehiculele vor parca pe trotuar, domeniul public ceea ce va pune în pericol siguranța participanților 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 cât și a autovehiculelor.

Vor fi parcate și mai multe autovehicule pe trotuarul de 1 metru existent de aceea trebuie aprobată 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 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. 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.

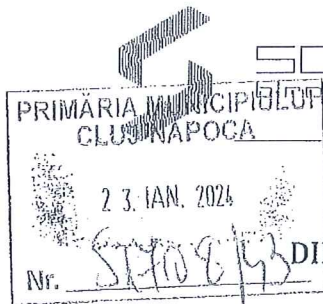
2. Locurile de parcare sunt prevăzute, conform reglementărilor în vigoare, exclusiv pe proprietate, câte o parcare pentru fiecare unitate locativă. De altfel prin P.U.Z. se propune dezmembrarea unei fâșii de teren (de 1,50 m) aferent drumului pentru regularizarea străzii, ce se va ceda domeniului public.
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





CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM, BIROUL STRATEGII URBANE,

RASPUNS LA NOTIFICAREA NR. 831517/25.10.2023, CONEX CU NR. 722726/24.08.2023
ADRESA

dl. Bordea Mihai Răzvan, str. Colinei, nr. 6

1. Referitor la clarificările făcute de dvs. (în nume propriu și pentru cei 32 de proprietari învecinați) asupra propunerilor dezvoltate prin PUZ, în calitate de proiectant, vă retransmitem răspunsul nostru.

2. Vă asigurăm în continuare, într-un mod transparent, că se propun **maximum 6 unități locative** pe întreg ansamblul. Deși în răspunsul anterior vi s-a clarificat faptul că se propun trei parcele cu maximum două unități locative pe fiecare parcelă (nu pe fiecare imobil propus), am modificat/reformulat partea scrisă a.f. acest aspect să fie cât se poate de clar:

„Se propune urbanizarea terenului reglementat prin PUZ în vederea realizării a trei parcele destinate locuințelor familiale. Primele două parcele din partea de est, dinspre str. Colinei (P1, P2), vor fi destinate locuințelor construite în regim izolat cu maximum 2 unități locative fiecare, iar pe cea de-a treia parcelă (cea din partea de vest a terenului reglementat - P3) se propune edificarea a maximum 2 locuințe unifamiliale construite în regim izolat. Vor rezulta în total 3 parcele cu maximum 2 unități locative fiecare (în regim izolat sau cuplat), rezultând în total maximum 6 unități locative pe întreg ansamblul propus spre urbanizare.”

De asemenea am numerotat parcelele în partea desenată, astfel încât să se înțeleagă cât se poate de clar că este vorba despre 3 parcele destinate locuirii. Pe planșa „Plan Posibilă Mobilare” (care nu este o planșă cu rol de reglementare ci este o planșă ajutătoare, suplimentară și care sugerează, așa cum îi spune și numele, o posibilitate de mobilare urbanistică pentru a facilita înțelegerea propunerilor ce se avansează) veți putea identifica în continuare 4 imobile izolate pe cele 3 parcele, însă ele nu au destinația de locuințe colective cum ați interpretat dvs. ci de locuințe unifamiliale construite în regim izolat (cele 2 imobile de pe parcela P3) sau semicolective cu maximum 2 unități locative (imobilele de pe parcelele P2 și P1).

3. Referitor la regimul de înălțime maxim propus – menționăm din nou că este conform regulamentului local de urbanism (RLU) și că nu se propune niciun nivel suplimentar.

Într-adevăr, conform C.F.-urilor, regimul de înălțime al imobilelor imediat învecinate pe latura nordică este de P+M, cu mențiunea că primele două imobile au o mansardă atipică (mai degrabă un etaj cu tavan teșit). Prezența ferestrelor pe două niveluri în planul fațadei și încă un rând de ferestre în planul acoperișului a sugerat funcționalizarea podului, de unde s-a considerat că ar mai exista un nivel în volumul podului construcției (prin „mansardă” se înțelege „spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției”). Planșele au fost actualizate cu regimul de înălțime înscris în Cartea Funciară aferentă fiecărei parcele.

În ceea ce privește imobilele de pe frontul estic al străzii Colinei se constată că regimul de înălțime variază între P+1/M și D+P+1+Er.

Clădirea amplasată pe str. Colinei nr. 6 este singurul imobil cu regim de înălțime parter din această zonă și nu poate fi luat ca singur reper în interpretarea tipicității zonei sau



ca regulă locală. Caracterul constă în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, regimul de înălțime specific acestor zone fiind de maximum trei niveluri supraterane – în conformitate cu propunerile prezentului PUZ.

4. Așa cum vi s-a răspuns și prin adresa anterioară, sunt respectate și suprafețele minime ale parcelelor. Suprafața minimă a parcelelor prevăzute prin PUZ este de 400 m² - suprafață mai mare decât suprafața minimă prevăzută prin RLU (400 m² > 360 m² pentru locuințe izolate, 400 m² > 300 m² pentru locuințe cuplate, 400 m² > 150 m² pentru locuințe înșiruite și covor, 400 m² > 120 m²/locuință pentru locuințele în cascadă, respectiv 400 m² > 100 m²/locuință pentru locuințele colective mici).

Conform Regulamentului General de Urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Aliniamentul, în cazul de față, se regăsește la limita dintre parcela studiată prin PUZ și str. Colinei – retragerile față de aliniament se referă la retragerile față de str. Colinei. Conform RLU „retragerea clădirilor va fi de **minimum 3 m**”. Prin PUZ se propune o retragere de la str. Colinei de **minimum 5 m** (de la limita de proprietate rămasă după dezmembrarea porțiunii de teren prevăzută pentru lărgirea străzii existente) și se propune alinierea clădirilor noi propuse cu imobilele existente la nordul parcelei studiate. Prin urmare, prevederile referitoare la retragerea minimă față de aliniament sunt respectate. Față de aleea carosabilă propusă se prevede o retragere de minim 2 m – similar cu retragerile relizate în ansamblul din vecinătatea nordică a parcelei (retrase cu 1.8 - 1.9 m la o alee carosabilă de 4.5 m). Retragerile față de limitele laterale ale clădirilor sunt de minimum 3 m. Față de limita de proprietate sudică și vestică a parcelei, prin P.U.Z. se propune o retragere de minimum 6 m. Astfel amplasarea clădirilor nu aduce vreun prejudiciu asupra imobilelor învecinate din punct de vedere al însoririi, al intimității sau de orice alt fel.

5. Prezentul PUZ reglementează o zonă/parcelă din UTR ULi/c, UTR practic deja construit/urbanizat în proporție de cca. 75%. Prezența în imediata vecinătate a unui număr mare de dotări publice (comerț, birouri, alimentație publică, servicii etc.) precum și spații verzi de agrement (parcul Colina) asigură calitatea locuirii, nemaifiind necesară constituirea unor subzone S_Is, S_Et și S_Va

De altfel, din teren se dezmembrează oricum o suprafață adiacentă străzii Colinei pentru lărgirea drumului și o suprafață adiacentă UTR Ve cu destinația de spațiu verde.

6. **Accesul carosabil și pietonal la drumul public a parcelelor/construcțiilor propuse nu generează un drum nou în sens de spațiu public așa cum este definit spațiul public în Anexa 4 din P.U.G.**

Se va realiza o alee carosabilă de utilitate privată (având aceeași funcționalitate ca aleea din vecinătatea nordică, cu mențiunea că este mai generoasă), aflată în proprietate privată și închisă circulației publice (conform OG 43/1997 Regimul juridic al drumurilor, în art 3. definește drumurile, d.p.d.v. al destinației, în **drumuri publice și drumuri de utilitate privată**, iar în art. 4 în **drumuri deschise circulației publice și drumuri închise circulației publice**.) Aleea în cauză nu se încadrează în regimul juridic al drumurilor reglementate în anexa 6 la R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, deoarece această anexă tratează “Profiile stradale”, definite ca drumuri publice (acestea fiind deschise circulației publice și în proprietate/administrarea autorităților publice (art. 3, lit. a) și art. 8, alin. 1), lit. c) din OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor), așa cum este evidențiat și în glosarul de termeni al P.U.G.-ului-**“Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și**



comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M - 007 - 2000)."

7. S-a propus dezmembrarea unei suprafețe de teren de 70 m² adiacentă la Valea Gârbăului, similar cu dezmembrările învecinate. Această parcelă va primi prin proiect destinația de spațiu verde, deoarece, în prezent nu există nicio documentație de urbanism care să prevadă realizarea unui drum în zona respectivă și care să justifice dezmembrarea acestei suprafețe pentru drum. Ulterior, când/dacă se vor face demersuri în vederea realizării străzii menționate de dvs., această parcelă va fi disponibilă (fiind liberă de construcții, iar retragerile zonei construite propuse prin PUZ se raportează la limita de proprietate rămasă după dezmembrare) pentru a fi inclusă în profilul noului drum.
8. Locurile de parcare, așa cum sunt ele ilustrate în planșa „Plan posibilă mobilare” sunt amplasate la o distanță mai mare de 5 m față de oricare din clădirile învecinate existente, respectă legislația în vigoare, sunt calculate conform anexei 2 din P.U.G. și subliniem încă o dată faptul că în niciun caz nu vor aduce vreun prejudiciu vecinilor.
Regulamentul prezentului PUZ preia prevederile exacte ale Regulamentului Local de Urbanism în ceea ce privește stabilirea necesarului de parcaje: *minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 m², respectiv minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 m². La faza D.T.A.C., în funcție de soluțiile alese de beneficiari, parcare auto poate fi prevăzută și în garaje individuale.*

Nu în ultimul rând, dorim să vă facem cunoscut faptul că, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 actualizată, în baza căreia se realizează prezentul PUZ, *prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc **reglementări noi** cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

Cu toate acestea, așa cum am arătat în punctele de mai sus:

- Regimul de construire este cel stabilit prin R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca;
- Funcțiunea zonei este cea stabilită prin R.L.U.;
- Înălțimea maximă admisă este cea stabilită prin R.L.U.;
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este cel stabilit prin R.L.U.;
- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este cel stabilit prin R.L.U.;
- Retragerile clădirilor față de aliniament este mai mare decât cea stabilită prin R.L.U.;
- Distanțele față de limitele laterale sunt cele stabilite Prin R.L.U.;
- Spațiu verde minim pe sol natural este cel stabilit prin R.L.U.;

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări noi cu privire la retragerile față de aleea carosabilă propusă de minimum 2 m (similar cu retragerile realizate în cadrul ansamblului de locuințe existente la str. Colinei nr. 6A/6B) și cu privire la retragerile față de limita de proprietate sudică și vestică, reglementări care în continuare se raportează la prevederile R.L.U., respectând condiția stipulată pentru retragerile față de limita posterioară de „nu mai puțin de 6 m”.

Considerăm că investiția propusă contribuie la dezvoltarea zonei, că se înscrie în prevederile legale și că în niciun caz nu aduce prejudicii funcțiunii de locuire și imobilelor învecinate existente.

Cluj-Napoca, ianuarie 2024.

Cu stimă,

Arh. Sorin Scripcariu

Pagina 3 din 3

ANEXA NR. 2

la repetiția informațiilor și
conținutul publicării conține
un număr de 14 pagini. Suf

14