

Propunerea de completare a regulamentului aspectul constatării finalizării procedurii de urbanizare pentru teritorii studiate prin PUZ-uri aprobate anterior intrării în vigoare a PUG-2014, reglementarea situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică și oportunitatea urbanizării terenurilor agricole, au fost supuse consultării publice începând cu data de 15.05.2017, fiind publicată pe site-ul Primăriei, dezbateră publică pe acest subiect având loc în data de 29.07.2017. La dezbateră publică au participat un număr de aproximativ 40 de persoane – reprezentanți ai autorității publice locale, Arhitectul Șef al Județului Cluj, președintele Ordinului Arhitecților din România, proiectanți, proprietari de terenuri, reprezentanți dezvoltatori imobiliari și alte persoane interesate.

Dezbateră s-a axat pe trei teme principale – constatarea finalizării procedurii de urbanizare, oportunitatea urbanizării terenurilor agricole, reglementarea situației terenurilor afectate de servitutea de utilitate publică, însă și intervenții ale unor proprietari de terenuri (Matei Vasile, Radu Fărcaș, László Ila, Roșca Ana Valentina, Cristina Moldovan, Bayani Parisa) pe alte subiecte decât cele supuse dezbaterii.

Minuta dezbaterii publice din 29.07.2017

DI Primar - deschide sesiunea, dezbateră publică se desfășoară conform procedurilor legii cu privire la proiectul de hotărâre de consiliu local privind completările regulamentului Local de Urbanism. Proiectul a fost afișat pe site-ul Primărie timp de 30 de zile, pentru a fi consultat. Prin dezbateră se va detalia propunerea departamentului de specialitate din Primărie. Se vor discuta următoarele subiecte:

- procedura de constatare a urbanizării
- servituțiile de utilitate publică
- urbanizarea terenurilor agricole.

Av. Nicoleta Pocse, pentru Lucia Backo, proprietar al parcelei de pe str. Donath nr.228.

Propune ca și parcelele de teren pentru care n-a existat un PUZ în baza vechiului PUG și care sunt încadrate conform PUG în zonă ce necesită urbanizare (ex. Parcela de pe Donath nr.228), să fie analizate din perspectiva încheierii procedurii de urbanizare. Modificarea regulamentului vizează parcelele de teren pentru care a existat un PUZ realizat în baza vechiului PUG și care nu a fost preluat de noul PUG.

Nicoleta Pocse – „urbanizare fără puz pt terenurile care sunt deja urbanizate, pe strada Donath, sunt mai multe parcele care au toate utilitățile, este inutil să se facă urbanizarea”.

Nr propunere: 280820/15.06.2017

DI Primar Noile propuneri de modificări trebuie să treacă prin mai multe filtre și să obțină mai multe avize: de la arhitectul șef al județului, de la arhitectul șef al municipiului, de la departamentul juridic al Primăriei. Comisia tehnică are rol consultativ și ajută arhitectul șef să formeze un punct de vedere.

Lucian Pop, reprezentat dezvoltator imobiliar – ansamblul Terra Gardens, Valea Chintăului

„Cum va fi aplicată clarificarea PUZ-urilor vechi prin aplicarea RLU-urilor din PUG-ul nou pentru teritoriile studiate prin PUZ-uri aprobate anterior PUG-2014?”

„În cazul unui PUZ care este mult mai complex decât o zonă mică, un PUZ ce conține zone verzi, zona administrativă pentru comunitatea ce locuiește în locul respectiv, aplicând doar o singură reglementare a RLU, se desființează toate zonele respective”.

Claudiu Salanța - arhitectul șef al Județului PUG-ul e o documentație complexă. Amendament la PUG astfel încât fiecare caz să fie tratat în parte, punctual, având la bază respectarea PUG-ului

Daniel Pop – arhitectul șef al Municipiului Nu poate exista un răspuns comun. Evident că se va respecta PUG-ul. Când s-a făcut PUG-ul nu au fost preluate toate PUZ-urile, unele s-au lucrat în perioada respectivă.

Lucian Pop: „PUZ-ul a ajuns la detaliu, a ajuns PUD, a fost finalizată infrastructura ce se întâmplă în situația în care, conform PUG, sunt în zona neurbanizată?”

Ligia Subțirică, Direcția Urbanism „Terenurile se vor trata ca în PUG, dacă se dorește altceva, se va face PUZ. Zonele verzi și administrative nu se desființează”.

Șerban Țigănaș – președintele O.A.R., atrage atenția asupra unor termeni folosiți în proiectul de hotărâre.

„Ar fi oportun să se realizeze o metodologie de implementare a PUG-ului pentru că PUG-ul în sine nu poate introduce în regulamentul de urbanism inclusiv probleme procedurale, reglementările nu sunt proceduri. (elemente de procedură, de recepție, de departament responsabil, nu au ce căuta într-o reglementare de PUG).

Referitor la finalizarea procedurii de urbanizare consideră că există o contradicție în termen. „Ceea ce se propune e finalizarea procedurii de urbanizare, ceea ce se spune [în proiectul de hotărâre] este o recepție parțială. Descrierea recepției parțiale este incompletă. Ceea ce cuprinde recepția parțială să fie exhaustiv. Este redundant să ai elemente de recepție în procedură. Trebuie completată partea de definiție.

Drum nu e un termen propriu urbanității, în orașe avem străzi. Acest termen propun să fie înlocuit. În PUG se vorbește de prospecte stradale, nu drumuri. Descrierea acestui element de recepție parțială este incomplet. Se vorbește de realizarea infrastructurii până la un anumit moment. În fapt nu este clar urmărind prospectele stradale din PUG dacă utilitățile complete înseamnă realizarea tuturor pieselor de infrastructură (apa, canal, electricitate, gaz etc.) în regim funcțional, deci cu recepție după proiecte tehnice, amplasarea aparatelor de iluminat (nu e clar), amplasarea elementelor de vegetație (nu e clar), care sunt prezente în prospectele stradale. Nu este clar cine plantează copacii și când. Dacă ne referim la prospectele stradale să facem o definiție clară, exhaustivă”.

Propune găsirea unei formule care nu permite crearea unei porțiune de intrare în legalitate a construcțiilor neautorizate. “Clădire existentă înseamna recepționată”. Insistă pentru o exprimare mai bună care să nu permită interpretari. Schimbarea de destinație să se poată face doar prin PUZ., se pot face intervenții asupra clădirilor existente care să nu presupună modificarea de destinație.

„Nu exista nici o piesa care sa definească în detaliu servitutea de utilitatea publica despre care vorbim în acest articol. PUG nu are în spate un studiu de detaliu care să indice cadastral și foarte precis”.

“înainte de “- nu e o formulare juridică, nici tehnică, e mai mult literară așa propune “*autorizarea se conditioneaza de inscrierea* “... înainte de este neuzual in limbajul juridic și tehnic.

Referitor la terenurile agricole. Se face referire la oportunitatea investiției și reglementarea zonei pentru a răspunde necesităților strategice de dezvoltare urbanistică a localității. Necesitatea strategica de dezvoltare este definită în strategia de dezvoltare a localitatii care trebuie studiata și analizata.

Serban Tigănaș „Nu se admite marirea intravilanului prin PUZ-uri doar daca proiectele respective au elemente de utilitate publica”.

Propunere de hotarare de consiliu local care sa defineasca condițiile necesitatii strategice de construire pe terenuri agricole

Referitoare la piesele de infrastructura – semnaleză posibile probleme tehnice

- avem PUG care a reusit să plaseze pe diferite piese de infrastructura tipuri de prospecte stradale necesare fara un studiu de detaliu care să indice cadastral și fizic, foarte precis. E la nivel de principiu, lipsește trecerea de la PUG la un proiect clar, in legatura cu proprietatea.
- Nu este nici o piesă definita servitutea de utilitate publica.
- Se propune ca exprimarea să fie mai clară, referitor la faptul că : autorizația de construire se conditioneaza de inscrierea in CF a terenului dezmembrate pentru servitute de utilitate publica, pentru a înlocui exprimarea ”înainte de” actuală.

Stabiliti reguli clare pe baza strategiei de dezvoltare a orasului.

DI. Primar observațiile sunt clare și punctuale, membrii comisiei trebuie să dea răspunsuri clare. Am reținut observația domnului președinte legate de definiții.

Mihai Racu , vicepreședinte UAR Cluj

A prezentat date din propria teză de doctorat conform căreia intravilanul Clujului a crescut prea mult raportat la numărul de locuitori ceea ce implică probleme pentru transportul în comun. Susține ca zona Bună Ziua, Borhanci are o densitate prea mică pentru a susține transportul în comun.

„S-au terminat terenurile de urbanizat și trebuie să intrăm în rezerva? Adică în UTR A. Există o estimare a costurilor pt populație, pentru urbanizare UTR A?”

DI Primar : Care este strategia? Care e ponderea terenurilor A din PUG ?

Mihai Racu Terenurile din UTR A și situația lor incertă pot lăsa loc pentru speculă imobiliară și reprezintă un factor de nepredicibilitate, ceea ce nu este de dorit.

Claudiu Salanta , Arhitect Sef al judetului Cluj

Pentru zonele A, mai ales cele din zone unde nu sunt dotări de interes public, se dorește o gândire strategică, mai ales pentru cele limitrofe zonelor urbanizate, pt grădinițe, școli, etc.

La un moment dat a fost propunerea de eliminare din HCL a acestui punct, din considerent juridic. Un PUG nu interzice prin A să se modifice prin PUZ, dar este specificat că zonele A sunt rezervate pentru obiective strategice. Deci se pot face doar PUZ pentru obiective strategice.

DI Primar Procedural, proiectul este avizat de consiliul județean? Care e punctul de vedere al județului pt A ?

Claudiu Salanță: Se pot face studii pentru zone încadrate în UTR A doar pentru Municipality.

Ligia Subțirică: Există situații, de exemplu de terenuri agricole, în zonă urbanizată. Unde nu le aprobă schimbarea din UTR A în UTR Liu, dar au zis ca legea le dă voie prin PUZ.

Claudiu Salanță: Ne îndreptăm de principiul PUG-ului dacă dăm voie la modificări.

Ligia Subțirică: Care e temeiul legal?

Claudiu Salanță: Primăria poate genera PUZ-uri pe terenuri private, deci și pt A, la fel și pt zonele U

Mihai Racu: În UTR A se pot face PUZ-uri pentru anexe agricole.

Să se facă o corectură a PUG-ului prin care să se clarifice aceste situații.

Claudiu Salanta Terenurile reprezintă o rezerva strategică, deci singurele investiții care se pot realiza pe A-uri sunt cele inițiate de municipalitate.

Ligia Subțirică- dacă din eroare au fost încadrate în A, pentru terenuri din zone urbanizate cu străzi și vecini?” De ce nu se poate face acum PUZ?

Claudiu Salanta – Primăria poate face PUZ-uri pe zone private

Mihai Racu – să se facă corecturi de UTR-uri la PUG

Claudiu Salanta – prevederea de PUG preliminar de 2 ani de zile, revizuire și aprobare definitivă

DI primar să se aplice PUG conform cele spuse de Arhitectul șef al județului. Care este procedura juridică pentru modificări? Ce avize externe sunt necesare?

Alina Rus, Direcția Juridică – modificările la PUG nu necesită avize. Avizul arh. șef al județului nu e necesar, dar s-a solicitat un punct de vedere. Sunt modificări cu scop normativ.

Ligia Subțirică Susține în continuare că de pot face modificări prin PUZ, conform legii. Noi am răspuns conform legii că se pot face modificări prin PUZ.

DI Primar: Juridicul nu e de acord cu interpretarea asta (a doamnei Subțirică)? De ce să modificăm dacă e posibil prin lege (întrebare pusă și de arh. Șef al județului) ?

Alina Rus: Modificarea a apărut în urma conflictului dintre Direcția Urbanism și Juridică. Direcția Juridică susține că în UTR A nu poți modifica să realizezi locuințe nici prin PUZ, dar poți să faci anexe agricole.

Punctul de vedere al Arhitectului Șef al Județului e că pot fi schimbate sub aspectul funcțiunii numai la inițiativa și investiția primăriei.

Ligia Subțirică Unde scrie în PUG, ca nu se fac modificări prin PUZ?

Horațiu Răcășan, arhitect A fost o greșală de redactare a UTR-ului A unde apare că terenurile sunt neurbanizabile. Interpretare diferită a dus la conflictul celor două direcții și noi restul am suportat consecințele.

Șerban Țigănaș, președinte OAR

Sunt două planuri ale problemei : cel strategic – cum trebuie să se dezvolte. Caracterul este afănat, o suprafață foarte mare, iar rezultatul este că avem densitățile necesare unui oraș coerent (cum a spus domnul Racu). Strategia din PUG este să se rezerve terenurile agricole, pentru a se construi mai târziu după ce se densifică suficient. Din punct de vedere strategic Primăria trebuie să ia o decizie. Cum spune arhitectul șef al județului, dacă avem deficit de infrastructură și dotări, să folosim aceste spații pentru dezvoltări strategice.

DI primar De găsit niste referințe pentru avizul de oportunitate, pentru arhitect șef și pentru primar. Trebuie transparență totală pentru avizul de oportunitate.

Claudiu Salanță PUG-ul are un caracter director și se aplică principiile urbanistice. Se știe că pe aceste zone nu se construiește și este predictibil. Se știe că aceste zone sunt obiective strategice pentru primărie, acestea sunt criteriile. Ideea PUG-ului este să se umple prima dată inelul 1 de dezvoltare și apoi inelul 2. Doar primăria poate face studii și doar atunci când are obiective strategice, în zonele încadrate în UTR A.

Ligia Subțirică Cred ca suntem cu toții de acord ca PUG-ul este infailibil. Nu este nici un motiv legal să nu analizăm oportunitatea pentru aceste studii, mai ales pentru UTR A. Si o investiție imobiliară poate fi un obiectiv strategic.

Claudiu Salanță e normal sa actualizati PUG-ul, ar trebui un colectiv care să lucreze permanent pe PUG.

DI Primar pentru modificări sunt necesare studii profunde și o procedură care durează câțiva ani, unele viziuni pot fi modificate, ce facem ce viziune strategică? Densificăm ce avem cu obiective strategice, pe baza unei reguli. Consiliul local va decide.

Șerban Țigănaș Procedură de corectare a erorilor de desenare, încadrare a UTR. Se va putea construi pe A atunci când apare o oportunitate generală. Momentan nu există, pentru că este destul teren constructibil.

Sorin Scripcariu, arhitect - are o observație legată de punctul 3 din hotărâre. Inscrierea in cartea funciara este una definitivă sau ar trebui sa fie pe un timp anume, tinand cont ca in versiunea revizuita a PUG-ului poate sa se schimbe traseul unui drum si acel teren nu mai reprezinta un interes de utilitate publică și va fi blocat inutil.

Alina Rus – întrebați dacă rezervarea ca teren servitute publică în Cartea funciara este definitivă sau provizorie? Terenul ramane în CF pe proprietar, la rubrica observații va fi trecut ca servitute, în ipoteza în care, în urma unor modificări, străzile se vor modifica. Tinand cont ca e același proprietar în cartea funciara, e opțiunea lui dacă face din nou alipire.

Corina Ciuban, Direcția urbanism

Se face operațiunea înainte de obținerea autorizației de construire. Deci, se presupune, că înainte de construire se aplică reglementările de la data respectivă. Rezervarea servituții are scopul ca primăria să aibă posibilitatea de achiziție în caz că se vor largi străzile. Dacă se va construi după revizuirea PUG (și nu se va mai considera necesară lărgirea străzii, prin noul PUG) atunci operațiunea nu se mai aplică.

Alina Rus Situația se poate rezolva prin documentație cadastrală, fiind vorba de același proprietar, poate face o alipire ulterioară.

Horatiu Racasan sustine necesitatea unei metodologii de aplicare a PUG-ului, pentru ca procedurile să fie ușor de aplicat.

1. Str. Rachitei, nr 8. – zona edificata, cu locuințe unifamiliale sau colective, si pentru o locuință dintre două construite se cere PUZ, Un caz concret care trebuie rectificat.
2. Terenuri agricole – Borhanici, Sopor cred ca parteneriatul public-privat va putea rezolva situatia acelor terenuri ce pot fi dezvoltate, dupa o viziune strategică oferită de primarie, după ierarhia și prioritizarea dată pentru următorii ani, care sta la baza introducerii schimbării din A

in Liu sau orice e necesat. Departamentul de urbanism si Consiliul local trebuie să dea tonul ce se dorește in fiecare zonă, ce specific are zona. Aceste dezvoltări trebuie să producă antidot.

Vă rog verificați viabilitatea rețelelor edilitare si stradale.

3. Rog departamentul de urbanism sa analizeze în ce masură prospectele stradale date prin PUG sunt realizabile in zonele respective din punct de vedere al reliefului și al morfologiei geologice. În anumite zone in Cluj nu sunt realizabile, nu stiu daca s-a făcut studiul geo.

Tudor Vuscan proprietar - legat de servitutea de utilitate publica, intreaba cum se pot inscrie in CF la observatii., se poate face doar la partea de sarcini

Alina Rus terenurile dezmembrate care raman inscise în Cartea Funciară pe numele proprietarului si la rubrica observați apare teren rezervat cu destinatia de servitute de utilitate publică.

DI Primar După hotărâre, va apărea și o comunicare oficială a noastră care va fluidiza această procedură care deja a apărut.

Claudiu Salanță Un lucru e clar, că dezmembrarea trebuie făcută, rămâne în proprietatea dumneavoastră terenul dar cu această destinație.

Tudor Vuscan proprietar – in legatură cu certificatele (de urbanism) emise deja pe baza vechii reglementări, rămân valabile ?

DI Primar Se poate solicita un nou certificat, după ce se aproba in Consiliul Local, în baza noii reglementări.

Matei Vasile, proprietar – are o intervenție ce nu are legatura cu subiectul dezbaterii publice. I s-a propus să se facă schimb de teren cu primăria.

DI Primar - noi nu putem da soluții particulare, acum discutăm cele trei probleme de pe ordinea de zi. Recomandarea noastră este să vă consultați cu un specialist, care să vă spună ce se poate face pe fiecare teren în parte și reveniți la primărie și vă acordăm sprijinul necesar.

Radu Rosca – are o intervenție ce nu are legatura cu subiectul dezbaterii publice „PUZ pe Eugen Ionescu – unul din proprietari s-a retras pe motiv de drum, drumul a fost privat cu destinație publică”.

DI Primar, proprietatea e una, destinația e alta, în cazul dumneavoastră dați în judecată.

Hermina Ceata- proprietar teren. În urma noului PUG anumite parcele sunt încadrate diferit, o parcelă încadrată între parcele construite, acum se cere un PUZ, zona a fost încadrată într-un PUD în baza căruia s-a emis un Certificat de urbanism care a expirat, acum se cere PUZ.

Daniel Pop Această hotărâre este în favoarea dumneavoastră.

Domnul Primar iese din sală și sesiunea este condusă de domnul viceprimar Dan Tarcea

Radu Farcas- proprietar – atrage atentia asupra unor posibile erori de redactare a PUG-ului, „daca un parau a fost trasat gresit, cum se poate corecta?”

Claudiu Salanță „erorile, greselile de redactare se vor corecta la revizuirea PUG-ului, probabil va veni o hotărâre a consiliului local in aceasta privință”. Nu face obiectul aceste hotarari.

Dl viceprimar Tarcea: Sa fie promovata plangerea dl. Farcas in consiliul Local. Rolul plângerii prealabile este de a corecta prin HCL

Radu Farcas- proprietar – când se va face revizuirea PUG-ului?

Claudiu Salanță, Dl viceprimar Tarcea: - nu putem da un termen, se va revizui în momentul în care sunt multe situații sesizate.

László Ila – proprietar teren cartierul Cordos, str. Graului f n. Are o intervenție ce nu are legătura cu subiectul dezbaterii publice. Dorește realizarea unui centru pentru copii cu handicap si invoca anumite probleme legate de teren. Domnul Viceprimar Tarcea a spus că o primește în audiență.

Mircea Dinculescu, arhitect

„Să fie foarte clare informațiile, un caz concert este PUZ pe str. Gheorghe Sion. Noi ca specialist trebuie să stim exact care este situația. Ce de întâmpla cu PUZ-urile care au fost autorizate care au produs efecte juridice? Ce se întâmpla cu un PUZ realizat anterior PUG care acum e integral in Ve?”

Dl viceprimar Tarcea: „Vom analiza subiectul”.

Rosca Ana Valentina- proprietar parcela str. Corneliu Medrea, Valea Chităului, teren desprins din cel al IAS-ului. După noul PUG nu mai este intravilan, acum este zona agricolă. Nu face obiectul dezbaterii publice.

Dl viceprimar Tarcea: Reglementarea va face subiectul altei dezbateri.

Arh. Dan Domsa- UTR TDA - ce se întâmpla cu locuintele vechi din TDA? Case inscrise in CF ca si curti constructii situate in extravilan (UTR TDA)

Dl viceprimar Tarcea: nu face subiectul discuției, dar se va discuta ulterior.

Cristina Moldovan – proprietar parcela str. Vantului, parcelă cu front mai mic.

Dl viceprimar Tarcea: după aprobare se poate depune doc pt cu si pud.

Remus Marusciac, arhitect ridică problema constructiilor grevate de servitutile de utilitate publică.

Daniel Pop se discută deja despre problemă, se va propune o dezmembrare la 1 m sau 50 cm față de cladire.

Dl viceprimar Tarcea: Se va face un alt proiect de hotarare in acest sens

Dr. Bayani, menționează un teren studiat printr-un PUZ aprobat anterior PUG-2014, pe str. Rachitei care acum e încadrat conform PUG tot în zona de urbanizare unde se solicită elaborare PUZ.

Mai are o intervenție legată de un subiect ce nu face obiectul dezbaterii publice (Schimbare de destinație, cabinet medical în Buna Ziua)

Andreea Mureșan, șef birou Strategii urbane cazul domnului Bayani se încadrează la pct. 1 (al dezbaterii publice) Strada Rachitei este autorizată și recepționată, există rețele edilitare, practic trebuie făcută constatarea urbanizării și după poate trece la autorizarea lucrărilor de construcții. Noi nu am avut până acum o procedură în acest sens, privind constatarea urbanizării.

DI viceprimar Tarcea: Se poate începe procedura pentru constatare după aprobarea în Consiliul Local.

Serban Tiganas – situația în care PUZ-urile din generația anterioară nu au prospectele din noul PUG. Să se clarifice în articol.

DI viceprimar Tarcea: va rămâne prospectul din PUZ, asta ne-am asumat.

Alina Rus are o intervenție legată de punctul 1, privitoare la PUZ-uri aprobate anterior PUG și teritoriile care nu au fost cuprinse în studii de urbanism, dar care sunt urbanizate.

Mihai Racu: câte exproprieri a făcut primăria în ultimii ani? Trebuie reglementat profilul din PUG, sunt profile care nu se pot implementa. Cine ce cedează? De exemplu la centura ocolitoare.

DI viceprimar Tarcea: Se vor face exproprieri unde e cazul în baza unui studiu de fezabilitate pentru centura ocolitoare.

Mihai Racu Primăria are o super unealtă prin punctul 3, poate prioritiza proiectele din zonele cu infrastructură.

DI viceprimar Tarcea încheie ședința.