RUR
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
**CONSILIUL SUPERIOR**
**BIROUL TERITORIAL PENTRU REGIUNEA DE DEZVOLTARE NORD-VEST**

Nr. 13/5.02.2013

**Către**
**Primăria Municipiului Cluj-Napoca- Str. Moţilor 1-3, Cluj-Napoca**
**În atenţia**
**Domnului Primar Emil BOC**

*Spre ştiinţa*
*Doamnei Arhitect Şef Ligia SUBŢIRICĂ*

Având în vedere presiunile care se exercită în momentul de faţă asupra Pădurii Făget (a se vedea situaţia proiectelor analizate în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism din data 14.01.2013) deoarece acest sit nu este suburbie, nu este un spaţiu deschis pentru construire, propunem sistarea acordării de avize pentru construire în zona Pădurii Făget până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Continuarea avizărilor se va putea face după clarificarea unor ambiguităţi – prezente în PUG-ul actual - care lasă loc la intervenţii agresive în detrimentul cadrului natural, ambiguităţi ce vor trebui eliminate până la ultima dezbatere a PUG-ului şi a aprobării acestuia în Consiliul Local.

O argumentare faţă de cele deja emise, cu detalierea punctelor de vedere prezentate de câţiva reprezentanţi ai unor asociaţii şi instituţii de specialitate urmează a fi transmise Primăriei şi echipei de proiectare.

Ţinând seama de istoricul legislativ local al avizărilor în Făget susceptibile a nu respecta legile în vigoare şi a bunului simţ profesional în Cluj-Napoca, solicităm cu respectul cuvenit o întâlnire de specialitate în dialog cu Dvs. în vederea clarificării noului regulament pentru Pădurea Făget în cadrul PUG.

Trebuie să reamintim că până în prezent nu există un plan urbanistic coerent definitoriu pentru zona aferentă Pădurii Făget, elaborarea acestuia fiind un lucru absolut prioritar.

Considerăm, de asemenea, că este imperativă adoptarea unei atitudini ferme împotriva construirii în Pădurea Făget din partea instituţiilor avizatoare (consiliul local, mediu, direcţia silvică, arhitect şef etc.) premergător avizării în Comisiile de specialitate prevăzute de lege.

Făgetul Clujului este un loc de agrement consacrat populaţiei faţă de care orice administraţie are datoria de a-l păstra şi proteja şi fiecare arhitect şef şi orice specialist din administraţie precum şi proiectanţii de specialitate trebuie să aibă o atitudine de respect profesional.



**Registrul Urbaniştilor din România – Biroul Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest**
Cluj-Napoca, Str. M. Kogălniceanu nr. 6, ap. 4; Tel: 0364-805.634 Fax: 0364-805.635; e-mail: rurcluj@rur.ro

*Nr. Notificari Operator Date Cu Caracter Personal: [23074]; [23075]; [23076]; [23077]; [23399]; [23633]. Garantam drepturile dumneavoastra de a fi informat, de acces, de interventie şi de opozitie, precum şi orice alte drepturi prevazute de Legea nr. 677/2001, astfel cum a fost modificata, in privinta propriilor date cu caracter personal pe care le detinem.*

Cu stimă,

Arh. Gheorghe ELKAN
*Reprezentant teritorial Registrul Urbaniştilor din România-Biroul Teritorial al Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest*

Conf. univ. dr. arh. Vasile MITREA
*Registrul Urbaniştilor din România- Biroul Teritorial al Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest*

Arh. urbanist Emanoil TUDOSE
*Reprezentantul judeţului Cluj în Grupul de lucru al Comisiei Profesionale RUR*

Arh. Szabolcs GUTTMANN
*Preşedintele Ordinului Arhitecţilor din România- Filiala Transilvania*

Prof. univ. dr. arh. Adriana MATEI
*Preşedintele Filialei Cluj- Uniunea Arhitecţilor din România*

Prof. univ. dr. Jozsef BENEDEK
*Vicepreşedintele Senatului UBB*

Marcel POPA
*expert evaluator*

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
BIROU TERITORIAL CLUJ
CONSILIUL SUPERIOR



**Registrul Urbaniştilor din România – Biroul Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest**
Cluj-Napoca, Str. M. Kogălniceanu nr. 6, ap. 4; Tel: 0364-805.634 Fax: 0364-805.635; e-mail: rurcluj@rur.ro

*Nr. Notificari Operator Date Cu Caracter Personal: [23074]; [23075]; [23076]; [23077]; [23399]; [23633]. Garantam drepturile dumneavoastra de a fi informat, de acces, de intervenţie şi de opoziţie, precum şi orice alte drepturi prevazute de Legea nr. 677/2001, astfel cum a fost modificata, in privinta propriilor date cu caracter personal pe care le detinem.*

RUR

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

**CONSILIUL SUPERIOR**

**BIROUL TERITORIAL PENTRU REGIUNEA DE DEZVOLTARE NORD-VEST**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
12 FEB. 2013
Nr. 51988/11

Nr. 14/ 6.02.2013

**Către**

**Primăria Municipiului Cluj-Napoca- Str. Moţilor 1-3, Cluj-Napoca**

**În atenţia**

**Domnului Primar Emil BOC**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
12 FEB. 2013
Nr. 51989/13

***Spre ştiinţa***

***Doamnei Arhitect Şef Ligia SUBŢIRICĂ***

În completarea adresei nr. 13/5.02.2013, vă trimitem o sinteză elaborată în baza unor discuţii între specialişti asupra Pădurii Făget, precum şi o scrisoare datată din 29 mai 2000 din care rezultă continuitatea atenţionării şi preocupării arhitecţilor specialişti referitoare la protejarea Pădurii Făget.

## CONSIDERAŢII ASUPRA PĂDURII FĂGET

Aspecte ce vizeaza Padurea Faget sub aspect legislativ, urbanistic, al administratiei locale, elemente economice si observatii asupra modului in care aceasta este gestionata, cuprinzand o parte din sirul de argumente care reclama o atitudine ferma care se impune in acest moment din partea puterii decizionale:

### Legislativ

Cadrul legislativ national specific padurilor si ariilor protejate este dat de urmatoarele acte normative: Legea 46/2008 Codul Silvic, OUG 57/2007 cu modificarile din legea 49/2011, Ordinele Ministerului Mediului si Padurilor 19/2010 si 135/2010.

Cele mai importante hotarari locale ce privesc padurea Faget sunt cuprinse de Hotararea nr. 792/1999 de adoptare a PUG-2000, HCL nr. 226/1999 care contine PUZ Faget, si alte decizii si hotarari printre care Hotararea 81/ 1996 (de insusire a intravilanului), HCL nr. 420/2004 introduce in intravilan si partea de sud a zonei, cuprinsa in PUZ Faget in UTR = 25, avand toponimul "La Surpatura" si altele.

Fagetul, aici intelegandu-se atat padurea dar si zonele limitrofe (poienile), au facut obiectul avizarii in comisiile de specialitate si ale unor HCL-uri care au permis realizarea unor constructii *la limita sau chiar in afara perimetrelor admise*, vizibile in teren, pe ortofotoplanuri dar si in hartile actualizate publice (a se vedea GoogleEarth, etc). In multe cazuri legislatia a fost interpretata unilateral in favoarea investitorilor si fara discernamant sub aspect individual, fara a realiza ca astfel de precedente pot avea urmari cu impact major.

**Urbanistic**

Precizarile referitoare la padurea Faget in PUG-ul avizat in anul 1999 contine in special zone definite sub titulatura B2 (case de vacanta) si CB 1 - subzone echipamentelor publice dispersate. Plasarea lor se realizeaza in special pe axele Drumului Sf. Ion si 107 R, Calea Turzii, Colonia Faget, (ceea ce nu este neaparat un element profund negativ, dar care totusi afecteaza padurea si mediul, creand spre exemplu o bariera pentru animale mici si mari – vulpi, iepuri, caprioare, etc.). Zona B2 este definita ca si case de vacanta cu « locuire nepermanenta » iar *utilizarile interzise* precizeaza ca « orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local ». Precizarile din PUG aferente B2, mai precis aricolele 10 – inaltimea maxima admisa, 11- aspectul exterior al cladirii, 12 echiparea edilitara, 13 spatii libere si plantate. 14 imprejmuiri,15 POT,16 CUT *au fost ignorate si incalcate* in mod constant partial iar uneori total, acest lucru putand fi verificat in teren. In plus au aparut reglementari, derogari, si alte acte administrative si astfel Fagetul zona reglementata de PUZ a devenit doar informala si orientativa nu precis delimitata in acceptiunea investitorilor si cu concursul factorilor de administratie responsabili. Mai mult decat atat interesul individual asupra investitiei nu a fost subordonat caracterului zonei ci mai degraba invers. Astfel intentia declarata a municipalitatii la acea vreme de a crea si dezvolta un cartier de vacanta si parc in acelasi timp, care sa creeze ulterior premizele unei dezvoltari durabile urbane a fost deturnata si subordonata intereselor economice speculative pe termen scurt. PUD-urile au interferat in mod incoerent, prin realizarea unor cuplaje mixte nefunctionale urbanistic si cu impact negativ asupra celor ce locuiesc. Incoerenta urbanistica s-a reflectat intr-o infrastructura realizata prin adaugiri/cuplari, realizarea unor cai de acces nestructurate si neintegrate intr-o viziune functionala si coerenta, cu trame stradale variabile, fara trotuare, fara iluminat public si vaduvite si de alte facilitati urbane. Lipsa canalizarii, aductiunile si colectarile de apa datorate instalarii tardive a retelei de apa sau deloc in anumite zone a interferat in mod nefericit in dezvoltarea edilitara. De asemenea, autoritatile au asistat pasiv la edificarea si structurarea noului cartier, lipsa mijloacelor de transport public, spatii inexistente ale administratiei, educatie sau sanatate, lipsa unor spatii publice precum piatetele, sau zone tampon de trafic si acces pentru transport public, masini de interventie (pompieri), sau alte utilaje (dezapezire) fac ca zona sa nu poata fi administrata eficient. Sigur aceste aspecte pot fi intelese sau au o scuza prin prisma presiunii investitionale din perioada 2006-2008, insa revenind la cadrul legislativ si urbanistic in vigoare neajunsurile sunt evidente si pot genera si propaga printr-o atitudine in continuitate a autoritatilor la efecte nocive pentru cei ce locuiesc in zona.

**Administratie**

Administratia a fost subordonata intereselor investitorilor, asa dupa cum de altfel inclusiv in HCL privind reglementarile pentru zona Faget din 23.05.2006 precizeaza:
„Presiunea investitionala pentru Faget este foarte mare, existand numeroase solicitari de construire de locuinte, case de vacanta, mici vile turistice, hoteluri, unitati de alimentatie, dotari pentru agrement" .
Cu toate acestea tot in argumentare se precizeaza: „Pe de alta parte, exista o alta presiune exercitata de organizatii, cetateni, institutii pentru a se opri taierile din padure." Solutia aleasa s-a concretizat printr-un compromis acceptat de toate partile si anume: „Zonele solicitate sunt atat in interiorul teritoriului reglementat de PUZ si de numeroase PUD-uri, cat si in afara acestei zone, in special de-a lungul drumului Sf. Ion". Totusi expresia „cat si din alte zone" a deschis cutia Pandorei si implicit a declarat PUG si PUZ aferent doar ca un document de tip ghid si nu o reglementare stricta ceea ce a permis realizarea de PUD-uri in orice locatie aferenta zonei Faget.

Astfel, desi zonele acceptate pentru constructii trebuiau sa fie doar cele conexe drumului sfantul Ion si in colonia Faget, pe fondul unor paragrafe interpretate in mod speculativ s-au realizat proiecte prin defrisari, case in padure, proiecte extinse de mare impact ce au fost avizate peste rand si chiar in regim de urgenta si a generat un tratament defectuos al zonei ce poate fi exemplificat mai amplu. Avizele date de *Agentia de Mediu sau Directia Silvica, au devenit brusc avize de justificare si de conformitate pentru CTATU si nu de oportunitate*. Au fost de asemenea situatii cand presiunea a venit chiar din partea unor consilieri locali care au fost varful de lance al investitorilor in realizarea unor proiecte care incalcau flagrant reglementarile existente iar evidenta tuturor acestora actiuni se vede acum cu usurinta si din satelit, si aceasta este o evidenta si nu este o exprimare ironica. Mai mult, tehnologia actuala permite acum a se urmari si evolutiile din zona din ultimii ani.

Pe de alta parte administratia a fost pasiva in toate planurile mai putin in cel al colectarii taxelor, investitiile in infrastructura si serviciile edilitare fiind restranse, poate doar simbolice. Mai mult decat atat si in continuare un intravilan neconstruibil este taxat in functie de zona nu si de utilitatile de care dispune, facilitatile de oportunitate si de valorificare economica, creand nemultumiri in randul contribuabililor.

**Economic**

Padurea Faget a fost supusa unor presiuni investitionale, asa cum corect argumenta in 2006 HCL-ul mai sus mentionat, continue si progresive. In perioada 2000-2002 preturile „la sursa" erau cuprinse intre 1-3 poate chiar 5 euro/dolari pe metru patrat in zone cu potential – adica pasuni din preajma drumurilor. Dupa anul 2004 preturile au inceput sa creasca la dublul valorilor prezentate, iar pe fondul aparitiei primelor constructii care au „spart gheata" acestea au urcat la 10-15-20 euro/mp in anul 2006. Dupa anul 2006 pe fondul finantarilor facile, a creditelor exacerbate, al evolutiei pietei imobiliare corelate si cu atitudinea autoritatilor, a permisivitatii in aprobarea unor PUD-uri in zone „exotice", preturile au crescut la valori ce au ajuns in anumite zone si la 120 euro/mp. Insa nu numai terenurile potential construibile prevazute in PUD-ul din 1996 si cele precizate in PUG 1999 au fost tranzactionate la preturi exagerate fata de normalitatea economica, ci si padurile au inceput sa fie parcelate marunt si vandute la suprafete ce pot sa devina parcele pentru locuinte individuale sau colective mici. In functie de capacitatile financiare, multi cetateni au cumparat paduri sau portiuni de padure pentru a le vinde ulterior, sau a construi in ele, ceea ce era in totala contradictie prevederile din legislatia specifica (codul silvic), insa incurajati de atitudinea urbanistica a autoritatilor dar si de exemplele care au trecut de CTATU si prin CL cu succes. Dezbaterile la noul PUG din anul 2011 a dovedit ca exista multa nemultumire pentru „acesti investitori" care au sperat ca aceasta padure sa devine un santier si eventual un cartier parc. Actiunile acestora nu pot reprezenta acum un factor de presiune, dorintele acestora s-au bazat si la data achizitiei pe ipoteze care ca si acum sunt in contradictie cu legislatia. Este adevarat ca acum in padure si in cateva poieni (pasuni conform legii cadastrului) exista strazi care nu ar fi trebuit niciodata sa existe, ele nemaifiind conexe nici cu Drumul Fagetului (Sf. Ion) si nici macar cu DD Rosca care interesecteaza str. Campului parcurgand padurea. Aceste „brese" au generat o reactie in lant, care creeaza o presiune asupra autoritatilor pentru a autoriza constructii in acest areal (presiune mai redusa in perioada 2009-2012 si care se reitereaza si datorita prevederilor din noul PUG care sunt mai greu de ocolit).

**Alte observatii**

Sub aspect functional Padurea Faget este si unul din pilonii care fac ca orasul sa detina cei peste 20 mp de spatiu verde pentru fiecare locuitor. Acest fapt este prevazut si in PUG-ul nou. Insa padurea este abuzata prin taieri excesive, exploatare neconforma si atitudini urbane neadecvate.

Sesizam astfel ca atat in Padurea Faget cat si cea din Feleac au aparut ingradiri, bariere, intrari in padure –drumuri- care sunt pline de cioburi si cuie pentru a restrictiona accesul, sarme de otel, atentionari si avertizari neconforme cu prevederile Codului Silvic, si terenuri ingradite in cadrul poienilor. Drumurile din paduri sunt permanent deteriorate de amatorii de bike-cross, offroad cu masini de teren si ATV-uri. Padurea nu este exploatata in conformitate cu normele silvice si este poluata in mod agresiv cu uleiuri necesare utilajelor de exploatatie si materiale plastice greu degradabile provenite inclusiv de la cei care realizeaza exploatari autorizate. De asemenea la limita/liziera padurii cu zona construita exista terasari sau lucrari care nu respecta prevederile legale. Ultimul element precizat dar poate cel mai important este ca padurea este vie iar degradarea si distrugerea acesteia este greu recuperabila, impactul acestor actiuni urmand a se repercuta atat asupra noastra dar in special a celor ce ne urmeaza.

Cu stimă,

**arh. Gheorghe ELKAN**
***Reprezentant teritorial***

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
BIROU TERITORIAL CLUJ
CONSILIUL SUPERIOR

**Marcel POPA**
***expert evaluator***



*Nr. Notificari Operator Date Cu Caracter Personal: [23074]; [23075]; [23076]; [23077]; [23399]; [23633]. Garantam drepturile dumneavoastra de a fi informat, de acces, de intervenţie şi de opoziţie, precum şi orice alte drepturi prevazute de Legea nr. 677/2001, astfel cum a fost modificata, in privinta propriilor date cu caracter personal pe care le detinem.*

RUR

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA

**CONSILIUL SUPERIOR**

**BIROUL TERITORIAL PENTRU REGIUNEA DE DEZVOLTARE NORD-VEST**

Nr. 21/19.02.2013

**Către**

**Primăria Municipiului Cluj-Napoca- Str. Moților 1-3, Cluj-Napoca**

**În atenția**

**Domnului Primar Emil BOC**

*Spre știința*

*Doamnei Arhitect Șef Ligia SUBȚIRICĂ*

*Referitor la proiectul P.U.D.- ansamblu de clădiri pentru birouri (comerț și servicii), cu regim de înălțime D+P+4E la D+P+10E+R și amenajări exterioare, str. Al. Vaida Voievod nr. 53-55; beneficiar: S.C. Iulius Mall Cluj S.R.L.,*

vă menționăm că sesizările noastre anterioare nu au primit o soluționare conform cerințelor urbanistice și a celor administrative corespunzătoare.

Având în vedere că pe lista lucrărilor supuse aprobării în ședința Consiliului Local din data de 21.02.2013 figurează acest proiect, vă sugerăm să reanalizați documentele prin care au fost avizate cele două clădiri de birouri, în proiectul respectiv fiind prevăzuți indicatori urbanistici condiționați de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Cb4- campus universitar, ceea ce s-a omis să fie solicitat printr-un aviz legal.

Menționăm că susținem dezvoltarea orașului în zonele unde PUG-ul și coerența tehnică permit acest lucru, dar totodată considerăm că trebuie să se respecte legislația în vigoare cu privire la transparența și modul în care se aduce la cunoștința publicului și nu în ultimul rând profesioniștilor acest lucru; atenționăm că la cele două dezbateri publice organizate au fost prezenți numai proiectantul, beneficiarul și angajații primăriei.

Credem în continuare că interesul comunității clujene este acela de a finaliza Parcul Est în baza unui proiect coerent pe întreaga suprafață aferentă, ținând seama de caracterul de zonă verde și de interes public, iar realizarea unor obiective de birouri de mare capacitate propunem să fie gândită pe alte amplasamente adecvate.

În consecință se impune să se revizuiască corectitudinea și legalitatea celor două avize emise- atât ca și conținut cât și ca scop- pentru stabilirea măsurilor ce trebuie urmate știind că lipsesc atât un PUZ adecvat zonei Parc Est/Lac Gheorgheni prevăzut de lege (cu indicatorii specifici pentru spații verzi) cât și motivarea înstrăinării spațiului public.

Cu stimă,

Arh. Gheorghe ELKAN
*Reprezentant teritorial RUR*

Arh. Szabolcs GUTTMANN
*Președintele OAR-Filiala Transilvania*

Arh. urbanist Emanoil TUDOSE
*Registrul Urbaniștilor din România*

Prof. dr. univ. Vasile SURD
*Președintele Comisiei Teritoriale de Disciplină RUR N-V*

Conf. univ. dr. arh. Vasile MITREA
*Registrul Urbaniștilor din România*

Marcel POPA
*consultant -colaborator extern*



**Registrul Urbaniștilor din România - Biroul Teritorial pentru Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest**
Cluj-Napoca, Str. M. Kogălniceanu Nr. 6, ap. 4, Tel.: 0364-805 634; Fax: 0364-805.635; e-mail: rurcluj@rur.ro

*Nr. Notificari Operator Date Cu Caracter Personal [23074]; [23075]; [23076]; [23077]; [23399]; [23633]. Garantam drepturile dumneavoastra de a fi informat, de acces, de intervenție și de opoziție, precum și orice alte drepturi prevazute de Legea nr. 677/2001, astfel cum a fost modificata, in privința prelucrarii datelor cu caracter personal pe care le detinem.*