

1-111 P.

16/18.06.2020

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11- str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48 - str. Jean Jaures f.n

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11- str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48, str. Jean Jaures f.n, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 278102/1/12.06.2020 conex cu nr. 215052/1/29.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 278169/433/12.06.2020 conex cu nr. 215092/433/29.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11 - str.Maramureșului nr. 36 și nr. 38 - str. Jean Jaures f.n, beneficiară: S.C. Geainv S.A;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 885 din 22.07.2016, Avizul arhitectului șef nr. 512 din 12.06.2019 și nr. 50 din 24.02.2020, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1- Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte și P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11- str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48 – str. Jean Jaures f.n beneficiară: S.C. Geainv S.A., cu regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

-UTR RiM* - zonă industrială restructurată

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

- principiu de dezvoltare al terenului: parcelare conform planșei *plan propunere parcelar*;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: de la S+P+3E+Er până la S+P +8E+Er, Hmax= 32m;

-imobil funcțiuni terțiare S+P+Mez;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

-retragere min. față de aliniament: 3 m;

-retragerea minimă față de limitele posterioare: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

-circulații și accese: accesul la ansamblu se realizează din str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z, cu profil de 14 m, respectiv 9 m și deasemenea, se propune un acces dinspre sud - pod nou carosabil peste pâraul Nadăș.

-staționarea autovehiculelor: în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și

locuri de parcare amenajate la sol.

-*echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Maramureşului și str. Fabricii de Chibrituri.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ investiția va fi realizată etapizat, astfel:

În etapa 1

Anterior emiterii oricărei autorizații de construire pe parcele:

- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a drumului propus prin P.U.Z ce face legătura între strada Maramureşului și strada Fabricii de Chibrituri;
- se va realiza podul carosabil peste pârâul Nadăș;
- se va realiza sensul giratoriu de la intersecția străzii Maramureşului cu str. Nicolae Teclu;
- se va realiza postul TRAFU;

În etapa a 2-a

- Anterior emiterii autorizației de construire pentru fiecare corp se vor îndeplini condițiile prevăzute în etapa 1 și se va echipa edilitar, realiza la strat de uzură partea carosabilă a aleilor din tronsonul din care face parte corpul respectiv, (*conform planșei ARH-10 – plan etapizare propusă*), fără o ordine prestabilită a acestora, iar până la recepție se vor realiza trotuarele și amenaja spațiile verzi. Trotuarele și celelalte elemente care constituie profilul străzii de legătură dintre str. Maramureşului și str. Fabricii de Chibrituri (cu profilul III G - 14 m) se vor realiza la strat de uzură anterior recepției finale a primului imobil.

Art.2.- Se mandatează Primarul Municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la Art. 1.

Art.3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări
str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n

Prin cererea nr. 328634/433/2019, S.C. Geainv S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare, dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n

Teritoriul studiat prin P.U.Z, în suprafață de aprox 3.98 ha, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură, fiind delimitat de strada Maramureșului în partea de nord, culoarul pârâului Nadăș în partea de sud, parcelele de pe latura vestică a străzii Papiu Ilarian în partea de est și parcelele de pe latura estică a străzii Jean Jaures în partea de vest.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform P.U.G 1999 preponderent în U.T.R A4 , iar ulterior a făcut obiectul studiului P.U.Z aprobat prin Hotărârea nr. 265 din 15 iulie 2010, studiu ce prevedea o zonă mixtă care grupează funcțiuni complexe de importanță municipal, conținând instituții și servicii de interes local, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat preponderent în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic și U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.* Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z.

Incinta industrială a fostei platforme Tehnofrig evidențiază o structură internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale, iar infrastructura urbană degradată. Activitatea industrială inițială a încetat, majoritatea spațiilor fiind complet neutilizate. Fosta platformă industrială (U.T.R RiM) se învecinează în partea vestică cu o zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, iar în partea estică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu dotări, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă. Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R RiM* - zonă industrială restructurată / zonă mixtă și se menține încadrarea funcțională pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R Ve și U.T.R. Lip.

Ansamblul propus în cadrul U.T.R RiM* va cuprinde imobile de locuințe colective și imobile cu funcțiune mixtă (imobile de locuințe colective cu spații de interes public, comerț-servicii, amenajate la parter) cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E+R până la S+P+8E+R. Pentru imobilele cu funcțiuni terțiare se propune un regim de înălțime de S+P+Mez. Suprafața construită propusă este de ~ 8047mp, iar suprafața desfășurată (fără spațiile tehnice de la subsol) este de ~ 83.793mp, respectiv un număr estimativ de 661 apartamente (cu una, două, trei sau patru camere) și șase spații comerciale, grupate în 11 imobile. Indicatorii urbanistici calculati la nivelul ansamblului sunt P.O.T = 60%, C.U.T=2,8.

Prin studiu se propune o sistematizare a tramei stradale din zonă prin introducerea de noi străzi și prin reorganizarea sistemului existent, avându-se în vedere creșterea eficienței și îmbunătățirea transportului în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Accesul la ansamblu se va realiza din strada Maramureşului și strada Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z cu profil de 14m, respective 9m. De asemenea se propune realizarea, pe cheltuiala initiatorului P.U.Z, a unui sens giratoriu la intersecția străzii Maramureşului cu strada Nicolae Teclu și a unui pod nou carosabil peste pâraul Nadăș. Drumul de acces existent din strada Maramureşului va fi regularizat și transformat într-o stradă cu sens unic.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de peste 80% în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum se vor amenaja și locuri de parcare la sol.

Pe malul pâraului Nadăș se propune amenajarea unei zone de promenadă – o alee pietonală cu lățimea de 1,5m și o pistă de biciclete cu două sensuri de circulație cu lățimea de 3m.

Dat fiind potențialul mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial cu dotări va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul municipiului Cluj-Napoca. Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate, cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Totodată se intenționează și îmbunătățirea calității spațiului public prin optimizarea circulației auto, crearea unui sens giratoriu și de sensuri unice care vor fluidiza traficul din zonă și nu în ultimul rând crearea de noi trasee pietonale care să îmbunătățească accesibilitatea pietonilor pe un areal ce se extinde în afara amplasamentului studiat.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureşului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n

**PRIMAR,
EMIL BOC**



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

nr. 278169/433/12.06.2020

conex cu nr. 215092/433/29.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări
str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 278102/1/12.06.2020 conex cu nr. 215052/1/29.04.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 328634/433/2019, S.C. Geainv S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48, str. Jean Jaures f.n;

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimar Serv S.R.L., la comanda S.C. Geainv S.A., pe o suprafață de teren de 3,98ha, delimitat de strada Maramureșului în partea de nord, culoarul pârâului Nadăș în partea de sud, parcelele de pe latura vestică a străzii Papiu Ilarian în partea de est și parcelele de pe latura estică a străzii Jean Jaures în partea de vest.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform P.U.G 1999 preponderent în U.T.R A4 , iar ulterior a făcut obiectul studiului P.U.Z aprobat prin Hotărârea nr. 265 din 15 iulie 2010, studiu ce prevedea o zonă mixtă care grupează funcțiuni complexe de importanță municipal, conținând instituții și servicii de interes local, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat preponderent în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă* și parțial în U.T.R. Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic* și U.T.R. Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 885 din 22.07.2016 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R RiM, secțiunea Condiționări Primare.

Incinta industrială a fostei platforme Tehnofrig evidențiază o structură internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale, iar infrastructura urbană degradată. Activitatea industrială inițială a încetat, majoritatea spațiilor fiind complet neutilizate. Fosta platformă industrială (U.T.R RiM) se învecinează în partea vestică cu o zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, iar în partea estică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu dotări, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R RiM* -

zonă industrială restructurată și se menține încadrarea funcțională pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R Ve și U.T.R. Lip.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 512 din 12.06.2019 și nr. 50 din 24.02.2020 pentru documentația P.U.Z, prin care se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001), după cum urmează:

U.T.R RiM* - zonă industrială restructurată

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

- *principiu de dezvoltare al terenului*: parcelare conform planșei *plan propunere parcelar*;

- *regim de construire*: deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: de la S+P+3E+Er până la S+P+8E+Er, Hmax= 32m;

- *imobil cu funcțiuni terțiare* S+P+Mez;

- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

- *retragere min. față de aliniament*: 3 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *circulații și accese*: accesul la ansamblu se realizează din str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z, cu profil de 14 m, respectiv 9 m și deasemenea, se propune un acces dinspre sud - pod nou carosabil peste pârâul Nadăș.

- *staționarea autovehiculelor*: în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare amenajate la sol.

- *echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri.

Ansamblul propus în cadrul U.T.R RiM* va cuprinde imobile de locuințe colective și imobile cu funcțiune mixtă (imobile de locuințe colective cu spații de interes public, comerț-servicii, amenajate la parter) cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E+R până la S+P+8E+R și un imobil cu funcțiuni terțiare cu regim de înălțime de S+P+Mez. Suprafața construită propusă este de ~ 8047mp, iar suprafața desfășurată (fără spațiile tehnice de la subsol) este de ~ 83.793mp, respectiv un număr estimativ de 661 apartamente (cu una, două, trei sau patru camere) și șase spații comerciale, grupate în 11 imobile. Indicatorii urbanistici calculati la nivelul ansamblului sunt P.O.T = 60%, C.U.T=2,8.

Prin studiu se propune o sistematizare a tramei stradale din zonă prin introducerea de noi străzi și prin reorganizarea sistemului existent, avându-se în vedere creșterea eficienței și îmbunătățirea transportului în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Accesul la ansamblu se va realiza din strada Maramureșului și strada Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z cu profil de 14 m, respective 9 m. De asemenea se propune realizarea, pe cheltuiala initiatorului P.U.Z, a unui sens giratoriu la intersecția străzii Maramureșului cu strada Nicolae Teclu și a unui pod nou carosabil peste pârâul Nadăș. Drumul de acces existent din strada Maramureșului va fi regularizat și transformat într-o stradă cu sens unic. De asemenea se vor realiza, pe cheltuiala investitorului și imobilele tehnice propuse (postul TRAFU), care vor îmbunătăți parametri tehnici ai rețelei de electricitate din zonă.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de peste 80% în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum se vor amenaja și locuri de parcare la sol.

Pe malul pârâului Nadăș se propune amenajarea unei zone de promenadă – o alee pietonală cu lățimea de 1,5m și o pistă de biciclete cu două sensuri de circulație cu lățimea de 3m.

Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ investiția va fi realizată etapizat, astfel:

În etapa 1

- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a drumului propus prin P.U.Z ce face legătura între strada Maramureșului și strada Fabricii de Chibrituri
- se va realiza podul peste pârâul Nadăș

Toate investițiile din etapa 1 se vor realiza anterior emiterii autorizației de construire pentru oricare din cele 11 corpuri propuse.

În etapa a 2-a

- se vor realiza investițiile imobiliare propuse, cele 11 construcții. Anterior emiterii autorizației de construire pentru fiecare corp, se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a aleilor din tronsonul din care face parte corpul respectiv, (*conform planșei ARH-10 – plan etapizare propusă*), iar până la recepție se vor realiza trotuarele și amenaja spațiile verzi. Trotuarele și celelalte elemente care constituie profilul străzii de legătură dintre str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri (cu profilul III G - 14 m) se vor realiza la strat de uzură anterior recepției finale a primului imobil finalizat.

Dat fiind potențialul mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial cu dotări va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul municipiului Cluj-Napoca. Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate, cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Totodată se intenționează și îmbunătățirea calității spațiului public prin optimizarea circulației auto, crearea unui sens giratoriu și de sensuri unice care vor fluidiza traficul din zonă și nu în ultimul rând crearea de noi trasee pietonale care să îmbunătățească accesibilitatea pietonilor pe un areal ce se extinde în afara amplasamentului studiat.

Conform P.U.G, regimul maxim de înălțime este de (1-3S) + P+5+1R pentru clădiri comune, respectiv (1-3S) +P+6E pentru clădiri de colț. Având în vedere faptul că terenul se învecinează în partea estică cu un U.T.R. destinat locuințelor cu regim redus de înălțime (trei nivele supraterane), s-a optat ca pe parcelele de pe frontul estic al străzii de 14 m propuse regimul de înălțime să nu depășească cu mai mult de două-trei nivele înălțimea maxima admisă în zona învecinată, deci s-a optat pentru un regim de înălțime sub maximul admis în zona de restructurare, compensându-se însă prin creșterea înălțimii în zona centrală a ansamblului. Astfel, prin P.U.Z se stabilesc reglementări noi cu privire la înălțimea maximă admisă, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 Art.32, alin.5 lit.a.

Ansamblul propus, format din 11 imobile, va avea un regim de înălțime variabil, de la S+P+3E+R până la S+P+8E+R și un imobil cu S+P+Mez;

Imobilele de locuințe colective se vor retrage cu cel puțin 3.00 m de la aliniament, iar față de limitele de proprietate posterioare se vor retrage cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 4.50 m.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4007 din 16.08.2017, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmit un studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord conform cerințelor stabilite prin avizul de oportunitate nr. 885/2016 și Avizul Arhitectului șef nr. 512/2019 și nr. 50 din 24.02.2020 cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice: sens giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Telcu și pod nou peste pârâul Nadăș. De asemenea se vor realiza, pe cheltuiala investitorului și imobilele tehnice propuse

(postul TRAF0).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 30.04.2020, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n*, a fost supus consultării publice, din 30.04.2020 până în 15.05.2020.

În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre. Prin adresele nr. 234346/15.05.2020 și nr. 232542/14.05.2020 s-au înregistrat obiecțiuni privind soluția urbanistică avizată, obiecțiuni care au făcut obiectul dezbaterilor anterioare în comisiile tehnice, apreciindu-se că soluția tehnică propusă respectă reglementările în vigoare.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea *P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n* poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

12.06.2020



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Măjilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Geainv S.A., cu sediul în județul Cluj Municipiul Cluj-Napoca, B-dul Muncii, nr. 18, înregistrată cu nr. 587138/43/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 112 din 12.06.2019

pentru **P.U.Z de restructurare, dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări**
- str. Fabricii de Chibrituri

generat de imobilele cu nr. cad. 7637, nr. cad. 260166, nr. cad. 21314, nr. cad. 21317, nr. cad. 21306, nr. cad. 270108, nr. cad. 21342, nr. cad. 270128, nr. cad. 266092, nr. cad. 21313, nr. cad. 270124, nr. cad. 270094, nr. cad. 21367, nr. cad. 272152, nr. cad. 272152, nr. cad. 264403, nr. cad. 270083, nr. cad. 21390, nr. cad. 21322, nr. cad. 267224, nr. cad. 270126, nr. cad. 270088, nr. cad. 270107

Inițiator: S.C. Geainv S.A.

Proiectant: S.C. Arhimar Serv S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu P. Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teren în suprafață de aprox. 3,97ha, ce se desfășoară pe direcția nord-sud între strada Maramureșului (aliniamentul de la nr.36-48) și pâraul Nadăș, fiind delimitat de proprietăți private cu fond construit pe latura estică și vestică.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

Terenul este încadrat preponderent în UTR Rim, parțial în U.T.R. Lip și U.T.R. Ve

UTR Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă -funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terfiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.
-înălțimea maximă admisă: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

-indici urbanistici : Pentru clădirile comune: POT maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: CUT maxim = 2,8 Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. **-retragere min față de aliniament:** Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile vor dispune în regim de construire închis.

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 - 18 m, adâncimea de 30 - 75 m și suprafața de 250 - 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale). Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D- demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

-retragere min. față de aliniament: (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garațele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere min. față de limitele laterale: Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garațele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garațele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția edificiului cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (Iligorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

-*indici urbanistici*: POT maxim = 1% ; CUT maxim = 0,01.

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

-UTR RiM* - zonă industrială restructurată

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc,

- *principiu de dezvoltare al terenului*: parcelare conform planșei *plan propunere parcelar*

-*regim de construire*: deschis, izolat

-*înălțimea maximă admisă*: de la S+P+3E+Er până la S+P+8E+Er, Hmax= 32m;

-*imobil dotări de interes public* S+P+Mez

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp

-*retragere min. față de aliniament*: 3 m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

-*circulații și accese*: accesul la ansamblu se realizează din str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z, cu profil de 14 m, respectiv 9 m și deasemenea, se propune un acces dinspre sud - pod nou carosabil peste pârâul Nadăș.

-*staționarea autovehiculelor*: în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare amenajate la sol.

-*echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri.

Documentația P.U.Z de restructurare, dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Fabricii de Chibrituri, beneficiar S.C. Geainv S.A a fost dezbătută în ședința Comisiei Tehnice din data de 16.03.2018 care a emis o fundamentare tehnică condiționată de remedierea unor aspecte și verificarea respectării cerințelor în comisia operativă. Întrucât în Avizul Arhitectului Șef nr.473/2018 nu se precizează ședința comisiei operative din data de 5.04.2018 în care s-a verificat îndeplinirea cerințelor, la solicitarea beneficiarului P.U.Z, înregistrată sub nr.587138/43/2018, documentația a fost reanalizată în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism. În urma ședinței C.T.A.T.U din data de 19.03.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Se va realiza un sens giratoriu la intersecția străzii Maramureșului și strada Nicolae Teclu, pod nou carosabil peste pârâul Nadăș. Circulațiile propuse prin studiu vor fi realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Investițiile vor fi realizate conform planului de etapizare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4007 din 16.08.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca. Odată cu emiteria prezentului Aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 473 din 31.05.2018.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. Arh. Adina Mărlan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. 50 AVIZ din 24.02.2020

pentru: completarea Avizului nr. 512 din 12.06.2019

Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ investiția va fi realizată etapizat, astfel:

În etapa 1

- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a drumului propus prin P.U.Z ce face legătura între strada Maramureșului și strada Fabricii de Chibrituri
- se va realiza podul peste pârâul Nadăș
- se va realiza sensul giratoriu de la intersecția străzii Maramureșului cu str. Nicolae Teclu

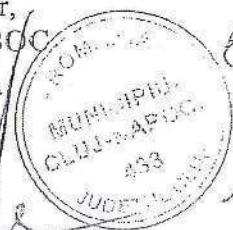
În etapa a 2-a

- se vor realiza investițiile imobiliare propuse, cele 11 construcții. Anterior emiterii autorizației de construire pentru fiecare corp, se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a aleilor din tronsonul din care face parte corpul respectiv, (conform planșei ARH-10 – plan etapizare propusă), iar până la recepție se vor realiza trotuarele și amenaja spațiile verzi.

Corpul „E” din tronsonul 5, cu regim de înălțime S+P+Mez va conține funcțiuni terțiare.

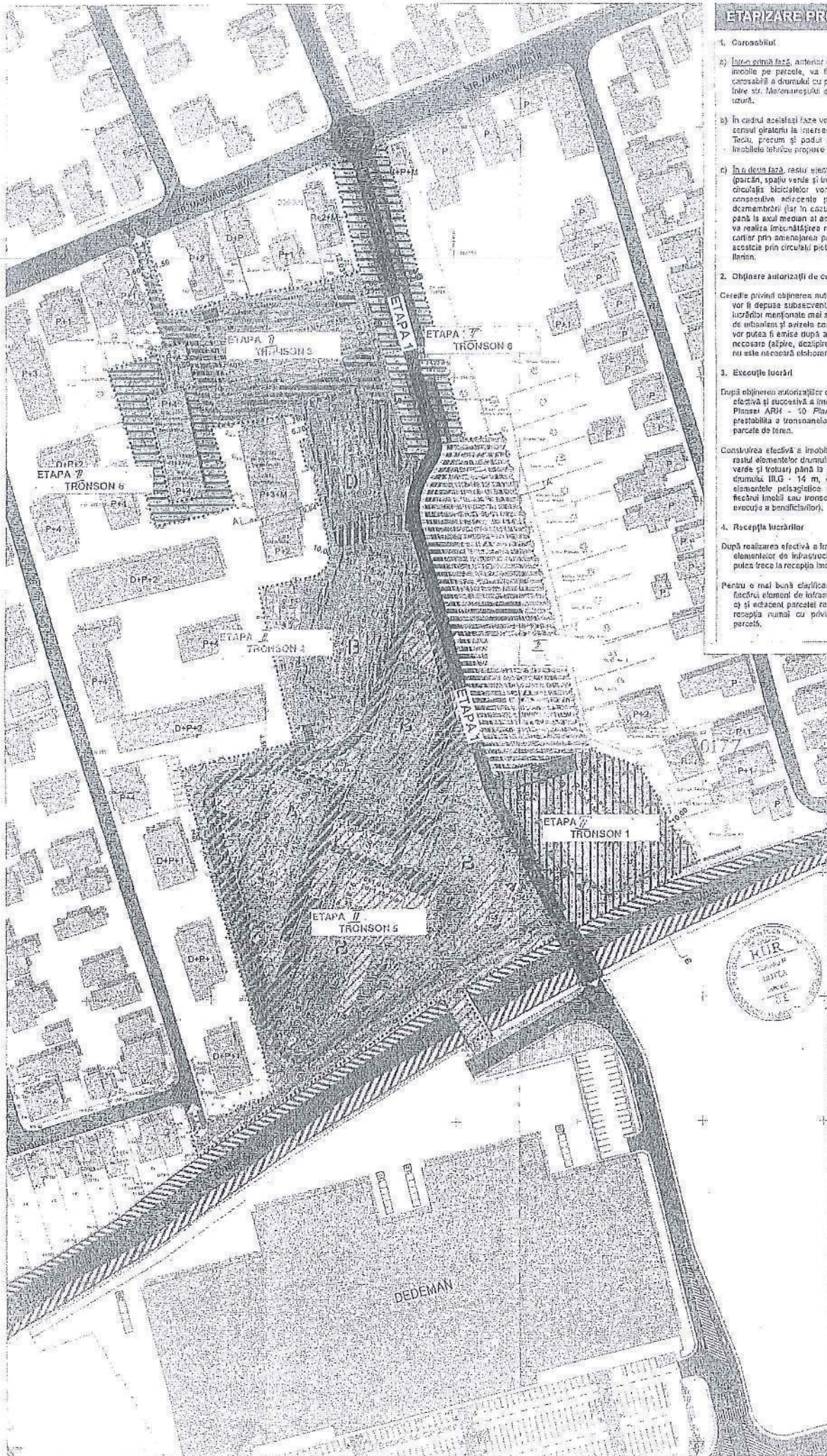
Primar,
EMIL BOG

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan



ETAJIZARE PROPUSA

1. Carosabilul
 a) În zona străzii DEDEMAN anterior existenței sistemului de canalizare imobile pe parcele, va fi realizată din câștigul înălțimii parțiale carosabilă a drumului cu profil III.G - 14 m care va fi înălțată în partea din stânga față de fabrica de cărămidă, la stânga de fabrica de cărămidă.

b) În cadrul aceleiași faze vor fi realizate de către investitor și canalul și galeria la intersecția str. Măntănușului cu str. Nicolae Titulescu, precum și podul nou peste Pârâul Nădăș, precum și înălțarea și amenajarea (post TRAFIC).

c) În a doua fază, restul elementelor drumului cu profil III.G - 14 m (parcări, spații verzi și trotuar), drumurile de profil IV.2 - 9 m și circulația biciclistelor vor fi realizate etapizat, în tronsoane consecutive adiacente parcelor care vor rezulta în urma dezmembrării (iar în cazul drumului cu profil III.G. de 14 metri, până la axul median și asfaltat), tot în cadrul acestei etape se va realiza înălțarea și amenajarea rețelei de circulație pietonală la nivel de carieră prin amenajarea promenadei la Pârâul Nădăș și înălțarea acesteia prin circulația pietonală de str. Jean Jaurès și str. Populii Ilenei.

2. Obținere autorizații de construire imobile

Cererea privind obținerea autorizațiilor de construire pentru imobile vor fi depuse succesiv după realizarea de către investitor a lucrărilor menționate mai sus la pct. 1, lit. a) și b), dar cererile de înaltă și avizul corespunzător necesare DTAC imobile vor putea fi emise după aprobarea PUZ și operarea notarială necesară (aspir, dezgheț). Dat fiind caracterul detaliat al PUZ, nu este necesară elaborarea unui PUD.

3. Execuția lucrării

După obținerea autorizațiilor de construire, se va trece la construirea efectivă și succesivă a imobilelor, pe tronsoane de lucru conform Planșei ARH - 10 Plan Etajizare Propusă, fără o ordine prestabilă a tronsoanelor, un tronson are uns sau mai multe parcele de teren.

Construirea efectivă a imobilelor se va realiza în mod simultan cu restul elementelor drumului cu profil III.G - 14 m (parcări, spații verzi și trotuar) până la partea carosabilă anterior executată a drumului III.G - 14 m, drumurile de profil IV.2 de 9 m și elementele pietonale (inclusiv locurile de joacă), acestea fiind realizate în mod simultan în partea din stânga de strategie de protecție a beneficiarilor).

4. Recepția lucrărilor

După realizarea efectivă a imobilelor/imobilelor de pe o parcelă și a elementelor de infrastructură menționate la pct. 1, lit. a) și b), se va putea trece la recepția imobilelor/imobilelor de pe acea parcelă.

Pentru o mai bună clarificare a acestor faze/etajizări, reținem următorii elemente de infrastructură menționate mai sus la pct. 1, lit. a) și b) și adăugăm parcelă rezolvată din dezmembrare, va înălțarea recepția numai cu privire la imobilele/imobilele de pe acea parcelă.



ARHIMAR
 ARHITECTURA
 PROIECTAREA
 CONSULTANȚA

Str. Fănușevilor nr. 5-11, 510
 Municipiul Iași, Județul Iași, România
 Tel: 0232 200000, 0232 200001, 0232 200002

Echipa de proiectare
 șef proiectant
 șef proiectant

șef proiectant

CAD Designer
 șef proiectant

Verificat
 șef proiectant

șef proiectant

șef proiectant

ELABORARE P.U.Z. pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL

Beneficiar
 DEDEMAN

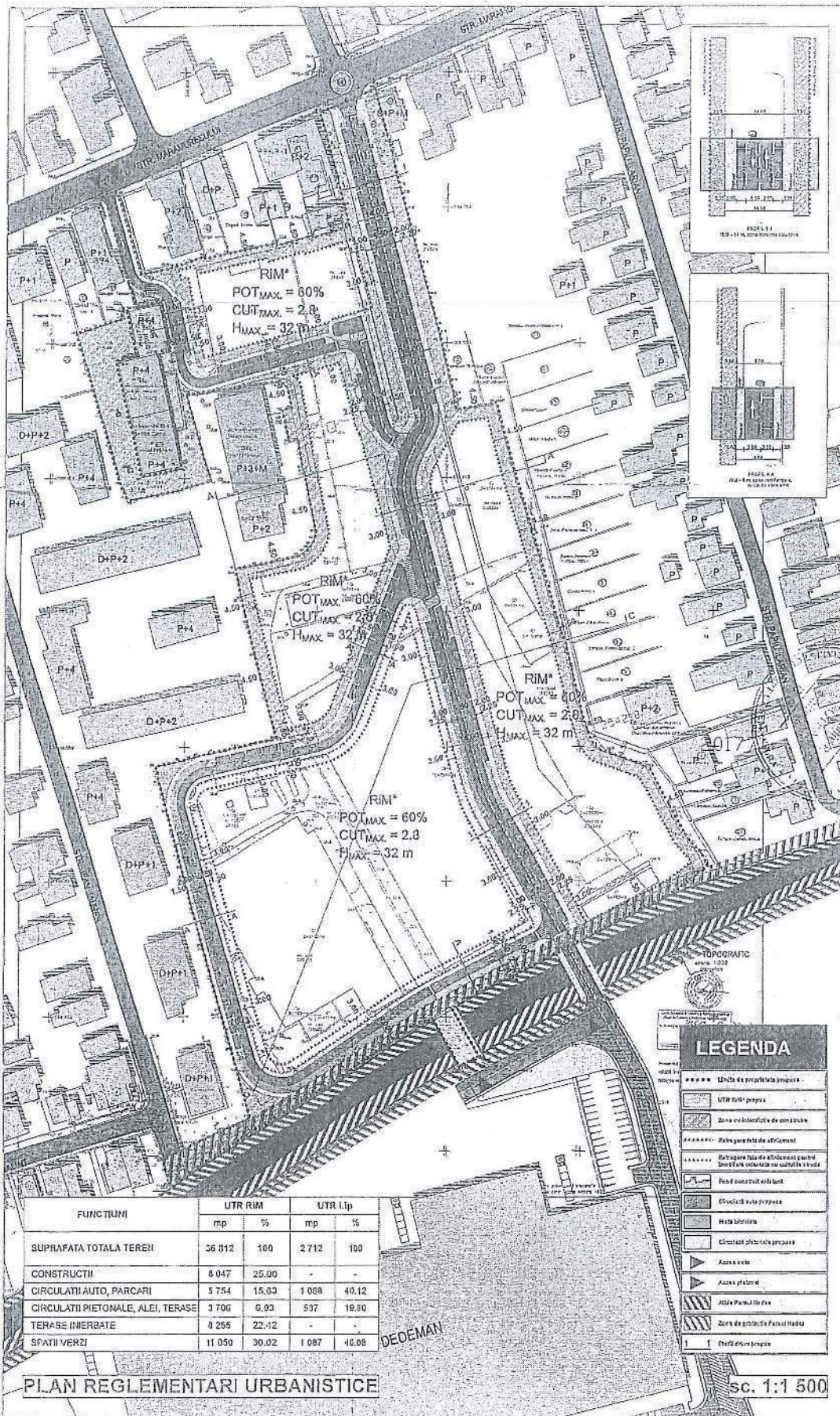
Adresa locașului
 Str. Fănușevilor nr. 5-11, 510
 Municipiul Iași, Județul Iași, România
 Tel: 0232 200000, 0232 200001, 0232 200002

Proiect
 P.U.Z.
 Scara
 Data

1:100
 1:100
 15.09.2010

ARH-10
 Plan Etajizare Propusă

13

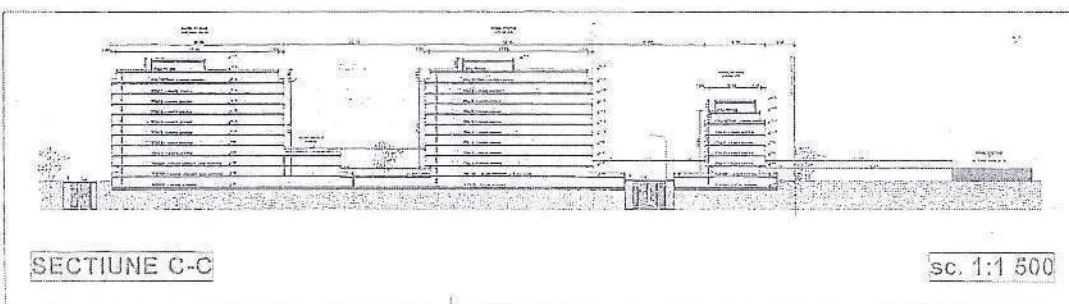


FUNCTIUNI	UTR RIM		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TERENI	36 312	100	2 712	100
CONSTRUCTII	8 047	25.00	-	-
CIRCULATI AUTO, PARCARI	5 754	15.83	1 088	40.12
CIRCULATI PIETONALE, ALEI, TERASE	3 706	9.93	537	19.50
TERASE INERBATE	8 255	22.72	-	-
SPATII VERZI	11 050	30.02	1 087	40.08

LEGENDA	
.....	Linie de proprietate propuse
---	UTR RIM propus
---	Zona de constructii de constructii
.....	Linie pentru act de edificare
.....	Subtagiere teren de edificare pentru terenuri cu constructii cu scolare si verde
---	Profil constructii existente
---	Profil constructii propuse
---	Raza Utilizata
---	Conturul planului propus
---	Acasa verde
---	Acasa platan
---	Acasa Pământ Verde
---	Zona de protectie Pământ Verde
---	Profil teren propus

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

sc. 1:1 500



SECTIUNE C-C

sc. 1:1 500

PLAN TERITORIAL

UTR RIM - RESTAURAREA SI RECONSTRUCIA SI CONSTRUCIA NOUA
 UTU LIP - LOCALITATE CU RIM SI RAZA UTILIZATA SI DEZAFECTARE
 PARCARI DE TIP PARCARE
 UTU LIP - ZONA VERDE CU RIM SI RAZA UTILIZATA SI DEZAFECTARE
 ECLODII C

POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

UTR RIM
 POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

UTR Lip
 POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

UTR RIM
 POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

UTR Lip
 POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

UTR RIM
 POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

UTR Lip
 POT max = 60%
 CUT max = 2.8
 H max = 32 m

ARHITECTURA
 ARHITECTURA

OSPIRIU ARHITECTOR
 SRI SCARABIA
 2228
ARHITECTURA
 TESTUARA BOICANAY

Echipa de proiectare

arh. Adrian Badraaga

arh. Daniel Barna

CAO Designer Ciprian Miron

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

arh. Claudiu Botos

ELABORARE P.U.Z. pentru
**CONSTRUIRE ANSAMBLU
 REZIDENTIAL**

Beneficiar:
 GEANIV S.A.

B-dul MUNCI, nr. 18, Chişinău, jud. CLUJ

Adresa investitiei

Sir. Fabricii de Chibrituri nr.5-11, Sir.
 Maramuresului nr.36, Sir. Maramuresului nr.49,
 Sir. Jean Jaures (m. Cluj-Napoca, jud. CLUJ)

Proiect

Proiect nr. 1174/2016

Faza P.U.Z.

Scara 1:1500

Data 25-Jun-19

ARH-03
**Plan Reglementari
 Urbanistice**

Respectivul proiect este aprobat in forma prezentata, fara a fi necesare modificari sau completari. Acesta reprezinta o copie a proiectului original. In cazul in care se necesita modificari sau completari, acestea vor fi realizate pe baza proiectului original si vor fi aprobate de catre autoritatea emitenta. Acesta poate reprezenta o copie a proiectului original, care nu poate fi folosit pentru alte scopuri fara acordul scris al autoritatii emitente.

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GEAINV S.A. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, bvd. Muncii nr.18, înregistrată la nr. 308743 din 13.07.2016 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 22.07.2016, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.^{SPV}.....din^{22.07.2016}.....

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană - platforma Tehnofrig

generat de imobilele cu nr. Cad.2134, nr. Cad. 21367, nr. Cad. 264403, nr. Cad.266092, nr. Cad. 267224, nr. Cad. 21313, nr.cad. 270108, nr. Cad. 21322, nr. Cad. 21390, nr. Cad. 272152 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință RiM delimitată astfel: în partea de nord și est – UTR Lip, în partea de sud- pârâul Nadăș (UTR Ve) , în partea de vest UTR Lc A.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

2.2 *propus*: zonă mixtă ; teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T max =60% , C.U.T max=2,8 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări de interes public pentru comerț, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii.
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Maremușului și strada Fabricii de Chibrituri- printr-un pod propus peste pârâul Nadăș.
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, electrica) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.
- circulațiile propuse prin P.U.Z ce deserveșc ansamblul propus vor fi realizate de către investitori la strat de piatră cilindrata înainte de autorizarea investițiilor propuse, iar până la recepție vor fi la strat de uzură. Podul nou propus peste pârâul Nadăș, reabilitarea podului existent și amenajarea malului nordic al pârâului adiacent zonei reglementate vor fi realizate de către investitor.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profilele transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z
- conform cu Certificatul de Urbanism nr.3648 din 04.07.2016

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.3648 din 04.07.2016 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect-șef
Ligia SUBȚIRICĂ

Director Executiv
Corina CIUBAN

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 159/1670 din 14.07.2016
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.07.2016
red.3ex. consilier Andreea Mureșan

ZONA DE CONSTRUCȚII

706 2014

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ
COMANDA TEHNICĂ DE PROIECTARE
TERITORIULUI ȘI PLANUL DE CONSTRUCȚII



16.04.2020

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

1. **CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „Autoritatea publică”, și
2. **GEAINV SA**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Henri Barbusse, nr. 19, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub. nr. J12/897/2008, CUI RO 23405135, reprezentată prin dna Crișan Ramona Ioana, în continuare „Investitor privat”,

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

ÎNTRUCĂT:

- A. Investitorul privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situate în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Maramureșului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., jud. Cluj. Terenul este încadrat preponderent în UTR RiM, parțial în UTR Lip și UTR Ve.
- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „PUG”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Autoritatea publică și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „PUZ”) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, precum și unele dintre obiective de

interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațetele, terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „RLU”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

- D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea Proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.
- E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate – masterplan și a Studiului de fezabilitate, Părțile convin următoarele:

părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

Investitorul privat propune următoarea **Temă-Program de Restructurare Urbană** a amplasamentului studiat prin schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM în RiM* - zonă industrială restructurată. Se menține încadrarea parcelor studiate parțial în UTR Lip și UTR Ve.

Amplasamentul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Maramureșului, nr. 48, str. Jean Jaures f.n., este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, identificat în regim de carte funciara conform Anexei 1.

Proiectul imobiliar propus are o structură funcțională incluzând locuire colectivă precum și unele dintre următoarele funcțiuni activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism etc.

Investitorul privat planifică în această zonă un ansamblu de locuințe colective cu un regim de înălțime de la S+P+3E+Er până la S+P+8E+Er, înălțime maximă de 32 m. Pentru imobilele de interes public se propune un regim de înălțime de S+P+Mez.

Proiectul imobiliar propus va avea ca principiu de dezvoltare parcelarea terenului fără ca indicii urbanistici propuși să se aplice fiecărei parcele în parte, care vor fi raportați la suprafața totală a ansamblului conform Legii nr. 350/2001.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT= 2,8 ADC/mp. De asemenea retragerea minimă față de aliniament va fi de 3 m, iar retragere minimă față de limitele posterioare: H cornișă/2, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Accesul la ansamblu se va realiza din str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z, cu profil de 14 m, respectiv 9 m și de asemenea, se propune un acces dinspre sud - pod nou carosabil peste Pârâul Nadăș. De asemenea se va realiza un sens giratoriu la intersecția str. Maramureșului și str. Nicolae Teclu.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse în interiorul clădirilor, precum și locuri amenajate la sol, iar echiparea tehnico-edilitară va fi cea existentă la str. Maramureșului și str. Fabricii de Chibrituri.

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitare atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul Municipiului Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului sunt legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

Indicatorii urbanistici propuși vor fi:

SUPRAFAȚĂ TEREN	36 916 mp		2 712 mp	
FUNȚIUNI	UTR RiM – parțial UTR Ve – parțial		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	8 047	25.00	-	-
CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI	5 754	15.59	1 088	40.12
CIRCULAȚII PIETONALE	3 778	7.03	537	19.80
TEREN ÎNIERBAT	8 255	22.36	-	-
SPAȚII VERZI	11 082	30.02	1 087	40.08

Pe terenul situat în UTR Ve nu se vor realiza niciun fel de construcții, în afara circulațiilor propuse.

INTERESUL PUBLIC

1.1. Având în vedere că terenurile sunt localizate în apropierea centrului orașului, Investitorul privat combină toate funcțiile centrului orașului într-un singur Proiect imobiliar, cu scopul de a obține un spațiu sănătos pentru oamenii care vor locui și vor lucra în noul ansamblu.

Investitorul privat creează un amestec de spații cu destinații rezidențiale, comerciale, de petrecere a timpului liber și de birouri.

Perspectiva Investitorului privat este ca oamenii care lucrează în birouri să locuiască în zona rezidențială, sporind astfel calitatea vieții prin evitarea traficului și timpului pierdut din cauza transportului de la locul de muncă spre casă.

Prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă pentru locuitorii zonei metropolitane a Municipiului Cluj-Napoca și surplus la fondul de locuire al Municipiului Cluj-Napoca, fond insuficient pentru cererea de pe piața de locuințe a Municipiului menționat.

De asemenea, prin investiție, se vor realiza pe cheltuiala Investitorului privat sensul giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Teclu, precum și podul nou peste Pârâul Nadăș, care vor îmbunătăți condițiile de trafic auto în toată zona nordică a Municipiului, precum și imobilele tehnice propuse (post TRAF0), care vor îmbunătăți parametri tehnici ai rețelei de electricitate din zonă. Totodată, vor fi realizate drumuri la profilurile menționate în PUG, trotuare, spații verzi și parcări.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de inițiere (oportunitate) nr. 885/22.07.2016 și Avizul arhitectului – șef nr. 512/12.06.2019, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- sensul giratoriu la intersecția str. Maramureșului cu str. Nicolae Teclu;
- podul nou peste Pârâul Nadăș;

1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va face demersurile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2, precum și celelalte investiții vor fi realizate după cum urmează:

Etapa 1

- a) Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru cele 11 imobile pe parcele, va fi realizată de către Investitor partea carosabilă a drumului cu profil III.G – 14 m

care va face legătura între str. Maramureşului și str. Fabricii de Chibrituri, la strat de uzură.

- b) În cadrul aceleiași etape vor fi realizate de către Investitor și sensul giratoriu la intersecția str. Maramureşului cu str. Nicolae Teclu, precum și podul nou peste Pârâul Nadăș, precum și imobilele tehnice propuse (post TRAFU).
- c) Certificatele de urbanism și avizele corespunzătoare necesare DTAC pentru imobile vor putea fi emise după aprobarea PUZ și operațiunile notariale necesare (alipire, dezlipire). Dat fiind caracterul detaliat al PUZ, nu este necesară elaborarea unui PUD.

Etapa 2

În a doua etapă, se vor realiza investițiile imobiliare propuse pentru cele 11 imobile și vor fi edificate :

- a) Trotuarele și celelalte elemente care constituie profilul străzii de legătură dintre str. Maramureşului și str. Fabricii de Chibrituri (cu profilul III G - 14 m) se vor realiza la strat de uzură anterior recepției finale a primului imobil finalizat.
- b) Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru fiecare corp, se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a aleilor interioare din tronsonul din care face parte corpul respectiv (drumurile de profil IV.2 - 9 m., iar până la recepția finală a tuturor imobilelor din tronsonul respectiv se vor realiza trotuarele și amenaja spațiile verzi. Tronsoanele de lucru sunt menționate în Planșa ARH - 10 *Plan Etapizare propusă*, fără o ordine prestabilită a acestora. Un tronson are una sau mai multe parcele de teren.

Recepția lucrărilor

După realizarea efectivă a imobilului/imobilelor de pe un tronson și a elementelor de infrastructură menționate la Etapa 1 și 2, precum și a celor din cadrul Etapei a 2-a aferente tronsonului în cauză, se va putea trece la recepția imobilului/imobilelor de pe acea parcelă.

- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare. De asemenea, toate circulațiile, spațiile verzi și locurile de joacă din ansamblul propus vor avea acces public nelimitat.
- 1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile

născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.

- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

- 2.1. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.
- 2.2. Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.
- 2.3. La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.
- 2.4. Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

- 3.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 91.940.291 lei.
- 3.2. Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform Avizului arhitectului șef nr. 512/12.06.2019, prin care și-a încetat valabilitatea Avizul arhitectului șef nr. 473/31.05.2018.

4. ALTE CLAUCZE:

- 4.1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între

GEAINV S.A.

prin reprezentant Ramona Ioana Crișan _____

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

prin reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____

RLU Cluj Lip

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi avizate de CTATU. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea se va realiza conform prezentei documentații (vezi ARH-07 Plan Propunere Parcelare).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerile stabilite prin prezenta documentație (vezi ARH-03 Plan Reglementari Urbanistice).

Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire deschis.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale și posterioare cu jumătate din măsurata la cornisa, dar nu mai puțin de 4.50 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta retragerile stabilite prin prezenta documentație (vezi ARH-04 Plan Mobilare Urbanistica).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii etc) cu ocazia

renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:
CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

RLU Cluj RIM*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, construite în prima jumătate a secolului al XX-lea.

Activitatea industrială sau feroviară inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/ primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Piețele/piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj.

ARHIMAR

1. UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, clinica, after school etc.

2. UTILIZARI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refofosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

3. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea se va realiza conform prezentei documentatii (vezi ARH-07 Plan Propunere Parcelare).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Fata profilul drumurilor propuse imobilele de locuinte colective se vor retrage cu cel puțin 3.00 m.

Fata de profilul drumurilor propuse imobilele cu functiune mixta nu trebuie sa fie retrase.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale și posterioare cu jumătate din înălțimea măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 4.50 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta retragerile stabilite prin prezenta documentație (vezi ARH-04 Plan Mobilare Urbanistică).

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului de Urbanism al mun. Cluj. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Parcajele amenajate la sol vor putea fi dezmembrate din parcela inițială.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor la cornișă nu va depăși 29.00 m, iar înălțimea maximă la aticul Etajului Retras nu va depăși 32.00 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+8E+ER$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,50 m.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

11. CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

12. SPAȚIU LIBERE ȘI SPAȚIU PLĂNITATE

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

13. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În

ARHIMAR

cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune:
POT maxim = 60%

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:
CUT maxim = 2,8

P.U.Z. de restructurare, dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări
str. Fabricii de Chibrituri
Nr. 328634/25.06.2019
(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 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : S.C. GEAINV S.A.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 498876/01.11.2017

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. de restructurare, dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări – str. Fabricii de Chibrituri

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

- Certificat de urbanism nr. 4007/16.08.2017
- Aviz de oportunitate nr. 885/22.07.2016
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 512/12.06.2019

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. 498876/01.11.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.10.2016

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 24.05.2017, 16.03.2018 și 19.03.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 22.03.2016

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de 24.05.2017 - ora 14, 16.03.2018 - ora 10 și 19.03.2019 - ora 15.

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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 24.05.2017 - ora 14, 16.03.2018 - ora 10 și 19.03.2019 - ora 15.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 2
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 4
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 6
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 6A, bloc B
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 8
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 8A
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 10
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 10A
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 12
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 12A
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 12B
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 14
- Asociația de Proprietari – str. Jean Jaures nr. 26
- Macavei Viorel –
- Gordea Eva – str.
- Călugăr Teodor –
- Călugăr Teodor
- Asociația de Proprietari – str. Maramureșului nr. 36, bloc A
- Asociația de Proprietari – str. Maramureșului nr. 36, bloc B
- Asociația de Proprietari – str. Maramureșului nr. 36, bloc C
- Asociația de Proprietari – str. Maramureșului nr. 36, bloc D
- Asociația de Proprietari – str. Maramureșului nr. 36, bloc E
- Pop Vasile –
- Varga Jenő –
- Varga Roza –
- Varga Attila –
- Zagoni Szabó Sándor –
- Gocan Cristina și Gocan Vasile Dorcel
- Gocan Adrian –
- Haimann Reinhold –
- Breaz Julius –
- Doroezi Mariana – st

- Fărcaș Daniel Alin
- Gârboan Rozalia –
- Pop Doina Dorina –
- Murcșan Petra – str
- Popan Horea Vasile –
- Popan Radu Mihai –
- Gorcea Aurelian Vasile
- Szabo Kinga Roszika –
- Varga Istvan – str.
- Ferentiu Beniamin
- Pop Ciprian Lorin
- Chicinaș Andrei –
- Ionescu Daniel Radu –
- Bitay Sofia – str.
- Bondor Radu – s
- Șipoș Paul Alin –
- Șipoș Adrian – st
- Crișan Anna – str
- Berciu Avram – s
- Hurgoi Ioan – str
- Ballo Francisc
- Ballo Attila – i
- Mureșan Anna și Mureșan Sever –
- Kovacs Gyorgy –
- Kovacs Arpad –
- Miron Vasile – s
- Crișan Ioan – st
- Danciu Ion – str
- Danciu Mircea Magdalena –
- Csaszar Dorel –

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de 24.05.2017 - ora 14, 16.03.2018 - ora 10 și 19.03.2019 - ora 15.

La dezbaterea din 24.05.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Claudiu Botea.

Din partea publicului s-au prezentat :

- vecinii cu domiciliul _____, care sesizează următoarele :
 - str. Jean Jaures este foarte mică, nu este prezentat corect planul de situație
 - nu este figurat pe plan accesul și imobilul de la nr. 6A
 - nu există loc de joacă
 - încă 700 de mașini ar aglomera traficul la orele de vârf
 - pe str. Maracureșului la nr. 36 se strangulează circulația
 - este afectată însorirea din cauza înălțimii prea mari a construcțiilor propuse
 - să se țină cont de faptul că turnul de apă este foarte aproape de bloc, asigurare și garanții în cazul în care se produc accidente la demontarea acestuia

- dl. Bercheșan Nicolae, sesizează aspecte legate de :
 - alcea de acces a fost luată de beneficiar, nu se mai poate intra la garaje și la punctul gospodăresc, nu mai au acces Salvarca și Pompicrui
 - circulația mașinilor de mare tonaj va distruge conductele de apă, gaz, canalizare, care sunt pozate pe aceeași alee
 - pe lângă bloc a rămas doar o alee

- dl. Dănilă Augustin, sesizează următoarele :
 - să apară pe plan blocul str. Jean Jaurès nr. 6A
 - să se țină cont la realizarea proiectului de rețeaua de canalizare ape pluviale, ape uzate și rețeaua de la subsolurile ALA
 - să rămână canalizarea din zona Tehnofrig în caz de ploaie mare
 - un acces să se asigure și din str. Simion Balint
 - întocmirea unui studiu de circulație
 - regimul de înălțime este prea mare
 - accesul pentru str. Maramureșului nr. 36 se realizează acum din str. Jean Jaurès

- dl. Șipoș Adrian, sesizează următoarele :
 - reorientarea blocurilor conform propunerii din adresă

- vecini, sesizează următoarele :
 - care va fi distanța dintre blocurile noi și zona construită
 - dacă se menține zona verde de lângă blocul nostru.

- dl. Vasile Gocan, sesizează următoarele :
 - regimul de înălțime este foarte mare, dublu față de cel existent în zonă
 - nu vom mai avea lumină și intimitate
 - căile de acces, din cauza limitatorului de viteză, mașinile încetinesc și se formează coadă
 - casele sunt construite înainte de 1950, fundația nu rezistă la trafic greu
 - proiectanții au ținut cont de propunerea noastră de mutare a drumului

- dl. Mureșan Sever, sesizează următoarele :
 - aleile și trotuarele vor fi mai mici
 - parcuri pentru vizitatori
 - calitatea betonului
 - blocurile să aibă orientare astfel încât să nu afecteze casele

La dezbaterea din 16.03.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Claudiu Botea.

Din partea publicului s-au prezentat :

- d-na. Bitay Sofia, sesizează următoarele :
 - ne afectează blocul de 25m, ne umbrește grădina
 - orientarea blocului, modificarea lui pentru a nu ne deranja, suntem direct afectați
 - scăderea înălțimii

- dl. Șipoș Adrian, sesizează următoarele :
 - a crescut nivelul de înălțime spre str. Papiu Ilarian
 - valoarea proprietăților de pe str. Papiu Ilarian va scădea din cauza vizibilității din aceste blocuri
 - reorientarea blocurilor dinspre str. Papiu Ilarian
 - nu am fost contactați de proiectanți pentru a găsi o soluție acceptabilă
 - o tranziție de la regim de înălțime mare la case de locuit

La dezbaterea din 19.03.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Claudiu Botea.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 522318/14.12.2016, Varga Roza, Varga Jenő, Varga Attila cu domiciliul în
, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Regimul de înălțime propus este enorm de mare în comparație cu clădirile existente în zona noastră, nu există nici o clădire așa de înaltă cea propusă.
2. Distanța între casele/proprietățile particulare din zona și construcțiile propuse, este mult prea mică. Un bloc cu S+P+6E+ ER ar umbri locuințele noastre pe aproape toată durata zilei și ne-ar stănjeți intimitatea;
3. Construirea a 10 blocuri între str. Maramuresului și raul Nădes ar produce o aglomerare excesivă a mașinilor și ar îngreuna foarte mult traficul în zonă ;
4. Intrarea din str. Maramuresului spre ansamblul rezidențial propus este foarte îngustă față de numărul mare de mașini care ar urma să tranziteze zona.

Prin adresa cu nr. 522365/14.12.2016, dl. Iliș Octavian cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

1.-actualul drum de acces în curtea interioară, (sunt și eu coproprietar cu cotă-parte, înscrisă în CF) -trebuie păstrat, fiindcă dacă este desființat cum apare în proiectul dvs., pur și simplu nu mai pot intra în parcare mea; este ilegală desființarea acestui drum fără acordul proprietarilor;

2.-Dacă nu-mi construiți bloc prea înalt sau prea aproape de blocul în care locuiesc, și-mi lăsați lumină (locuiesc la parter), sunt foarte mulțumit.

3.-în situația actuală parcarile sunt o problemă, când veți construi dvs. încă 11 blocuri, cred că va fi mai greu. Vă rog să proiectați totul ca și când v-ați muta dvs. aici într-un apartament.

Prin adresa cu nr. 523610/15.12.2016, dl. Șipoș Adrian cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

- 1) Datorită regimului de înălțime de 6E+ER în zona de case este afectată intimitatea cetățenilor locatari în zona de case cu care se învecinează ansamblul rezidențial propus;
- 2) Dorim să fim informați dacă s-a făcut un studiu de trafic pentru a estima dacă cu ocazia creșterii concentrației de populație pe această zonă străzile Maramuresului, Gării și zonele aferente nu vor deveni un nou Cartopului, Buna Ziua, Florești sau Hăciufui;
- 3) Calea de acces dinspre str. Maramuresului va fi largită sau e proiectată la cotele actuale? Asta deoarece momentan este o cale de acces de 4 metri care dacă rămâne la fel nu poate fi considerată cu două sensuri de circulație cum ați figurat în desenul expus. Deoarece nu cred că această cale de acces poate fi largită acolo există proprietăți private cred că rămâne așa de 4 metri. În consecință principala cale de acces va fi podul peste Nădas care iese în spatele depozitului Dedeman unde se va putea folosi o singură bandă de circulație pe această stradă așteptând tirurile și camioanele care aprovizionează Dedeman. Dacă se va analiza situația se va observa că acestea se află acolo în marea majoritate a timpului. În consecință cred că un studiu de trafic obiectiv și corect făcut va releva crearea unei noi zone roșii pe harta Clujului din punct de vedere a traficului. Să nu uităm că deja zona Maramuresului principala cale de acces către platforma Emerson are ore de varf în care traficul este îngreunat.

3) Considerăm că valoarea proprietăților (caselor) afectate de construirea acestui ansamblu rezidențial va scădea drastic datorită aglomerației, poluării crescute și a privării de intimitate.

4) propunem proiectarea unor imobile regim P+M în schimbul acestora de 6 etaje + Etaj retras care vor îmbunătăți aspectul vizual al zonei și nu va altera calitatea vieții cetățenilor ce locuiesc în această zonă.

5) Pe plasa cu înfărmarea este trecută greșit adresa de email a proiectantului așa cum se vede din poza atasată scrie valentin.moldovan@arhimar.com și nu valentin.moldovan@arhimar.ro cum este corect, lucru ce ridică gradul de confuzie în cazul unor sesizări.

Prin adresa cu nr. 44478/01.02.2017, dl. Bercheșan Niculae, administrator al Asociației de Proprietari str. Maramureșului nr. 36, bloc C+D, comunică următoarele obiecțiuni :

Referitor la inițiativa de elaborare a PUZ în zonă, care cuprinde și strada Maramureșului nr.36, salutăm această inițiativă, care poate duce în sfârșit la o „urbanizare” a zonei din imediata vecinătate a proprietăților noastre și schimbarea aspectului actual, care, în prezent este deplorabil.

În urma acestei inițiativă, a PUZ, noi proprietarii din blocul C+D, am rămas fără cale de acces pentru autoturismele pe care le parcăm în garajele (7 garaje) pentru care avem aprobare, din dreapta blocului C+D.

De asemenea s-a îngrădit și accesul mașinilor care deservește locuințele noastre (salubritate, salvare, pompieri, curieri, etc.) precum și a autoturismelor proprietate proprie pe care ni le parcăm cum putem în fața blocului C-D și lateral pentru a nu bloca calea de acces.

Dar acum, în urma acestei inițiativă de urbanizare, este prevăzut a fi amenajat spațiu verde peste tot în jurul blocului, ceea ce va duce la blocarea căii de acces mai sus amintite.

Prin urmare noi proprietarii imobilului C+D, vă rugăm ca, înaintea aprobării inițiativă de urbanizare, să ne consultați și pe noi, pentru ca împreună cu Dumneavoastră să găsim o soluție pentru a rezolva această problemă care ne deranjează foarte mult pe toți proprietarii acestui bloc.

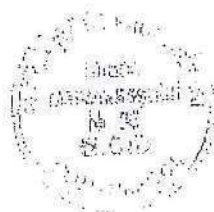
De subliniat faptul că la a doua întâlnire dintre reprezentanții societății ARHIMAR Serv SRL, din data de 30/01/2017 și Asociația blocului C+D, nu s-a ajuns la un acord în privința locurilor de parcare și a căii de acces aferente locuințelor din blocul C+D, avându-se în vedere că terenul nr. loto 7521/1, CF174832 este prevăzut ca și spațiu verde, îngrădindu-se astfel accesul autovehiculelor.

Ținându-se cont de faptul că se vor construi 600 de apartamente în zonă, va fi o problemă majoră lipsa locurilor de parcare. În acest sens solicităm precizări referitoare la numărul de parcări ce vor fi alocate viitoarelor construcții pentru a preveni problemele referitoare la blocarea căilor de acces atât pentru noi cât și pentru firmele care deservește locuințele noastre.

Solicităm interzicerea mașinilor de tonaj greu pe actuala cale de acces din str. Maramureșului, pentru a nu afecta instalațiile existente (apă, canal, gaze).

Președinte,
Morar Vergil

Morar Vergil



Administrator,
Bercheșan Niculae
0751574787

Bercheșan Niculae

Sunteți de acord cu intenția de elaborare a PUZ pentru construirea ansamblului rezidențial S+P+GR+ER, în Cluj Napoca, zona fostei întreprinderi Tehnofrig, prin care terenul din jurul blocurilor C+D (CF nr. 270083, Nr. Cad. 270083) figurează ca spațiu verde, îngrădindu-se astfel accesul autovehiculelor?

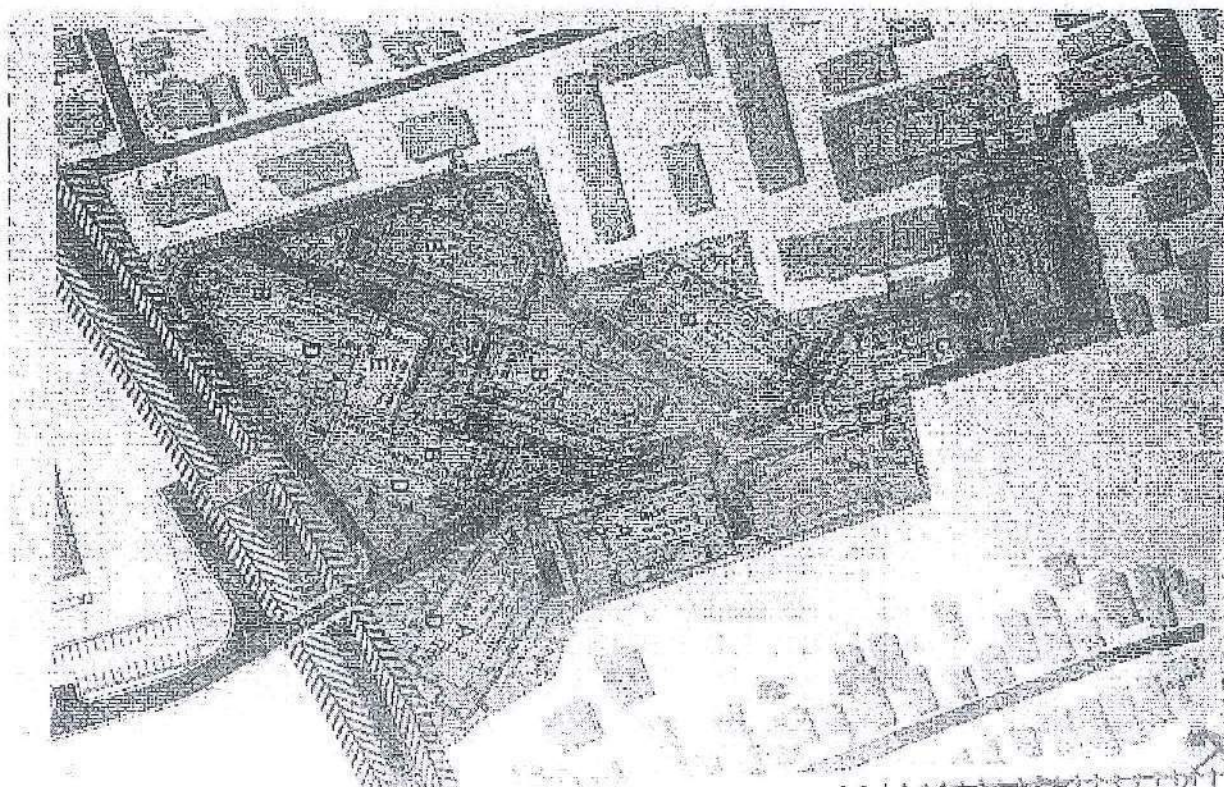
1	FARCAȘ A.	NU	Handwritten
2	BAGACEAN M.	NU	Handwritten
3	MOȘANU N.	NU	Handwritten
4	IARZ R.	NU	Handwritten
5	COROIU G.	NU	Handwritten
6	CIONCA I.	NU	Handwritten
7	BERCHEȘAN N.	NU	Handwritten
8	CAZAN D.	NU	Handwritten
9	OLTEAN T.		
10	CIONCA I.	NU	Handwritten
11	MARIAN G.	NU	Handwritten
12	MATĂȘA A.	NU	Handwritten
13	GAL K.	NU	Handwritten
14	PANICAN D.	NU	Handwritten
15	MORAR V.	NU	Handwritten
16	TUSA I.	NU	Handwritten
17	CAMPEAN A.	NU	Handwritten
18	MESTER G.	NU	Handwritten
19	DAN E.	NU	Handwritten
20	POP A.	NU	Handwritten
21	TEGEAN P.	NU	Handwritten
22	FUSTAN F.	NU	Handwritten
23	COSTEA V.	NU	Handwritten
24	ELECHEȘ V.	NU	Handwritten
25	PATIU C.	NU	Handwritten
26	SVIDERSKI L.	NU	Handwritten
27	POP A.	NU	Handwritten
28	SÎPSOȘ V.	NU	Handwritten
29	VARGA P.	NU	Handwritten
30	MORAR A.	NU	Handwritten
31	MOLDOVAN C.	NU	Handwritten
32	GEORGII I.	NU	Handwritten
33	LAZAR K.	NU	Handwritten

34	GROZA A.	NU	Handwritten
35	POP V.	NU	Handwritten
36	LAFUGAN I.	NU	Handwritten
37	MATEI C.	NU	Handwritten
38	BUCUR D.		
39	CHELEMEN F.	NU	Handwritten
40	DANIȘ A.	NU	Handwritten
41	CACIU M.	NU	Handwritten
42	MORAR V.	NU	Handwritten
43	FĂRĂGĂLIU V.	NU	Handwritten
44	MIHUT M.	NU	Handwritten
45	BALLA I.	NU	Handwritten
46	VADAP.	NU	Handwritten
47	BATIȘ D.	NU	Handwritten
48	DEGAN G.	NU	Handwritten
49	MICLEA M.	NU	Handwritten
50	RUS M.	NU	Handwritten

Președinte
 Mădălina Hergășil
 Mădălina



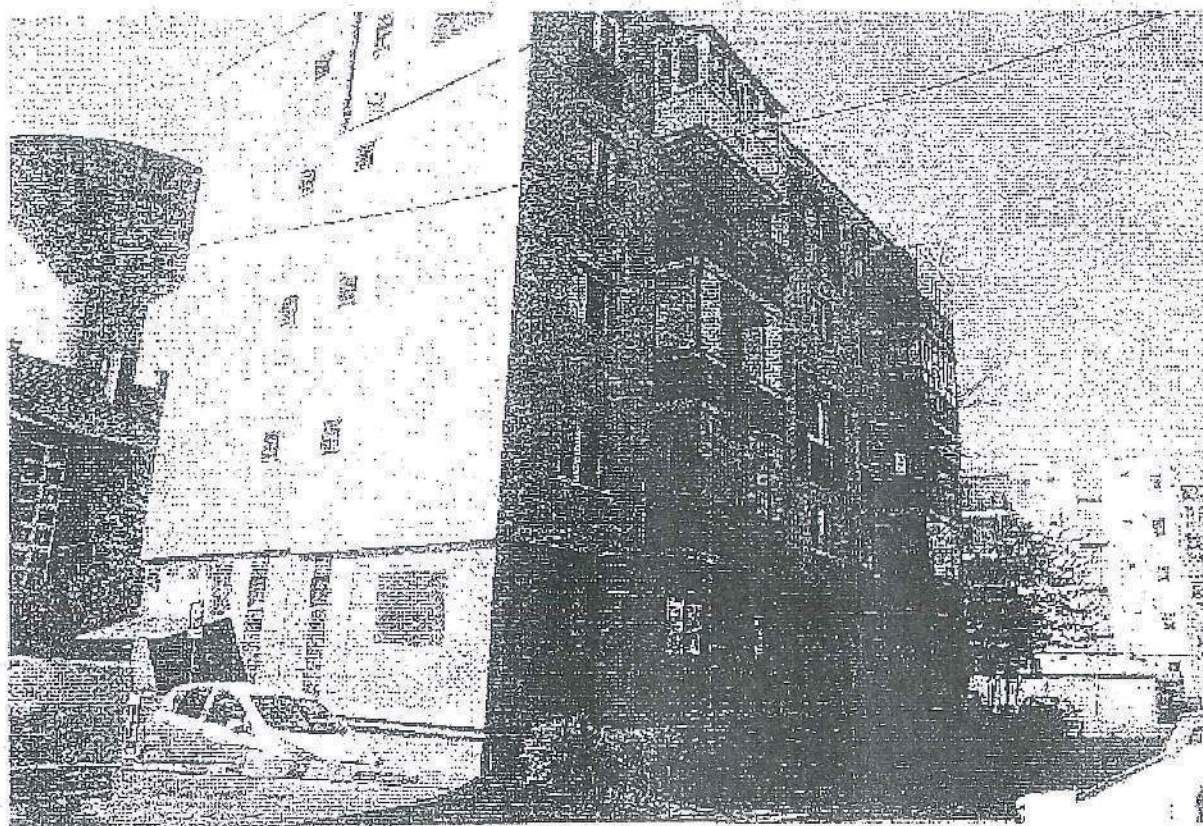
Prin adresa cu nr. 185232/14.04.2017, dl. Șipoș Adrian, cu domiciliul în s
 comunică următoarele obiecțiuni :



1) Blocurile A01, A02, A03 având regim de înălțime S+P+Mez+5+ER (nivel care se încadrează în prevederile PUG $H_{max}=28\text{ m}$) sunt direct învecinate și proiectate cu vedere directă spre proprietățile (casele) locatarilor de la str. Papiu Ilarian. Modul în care acestea sunt orientate ne aduc grave prejudicii prin diminuarea valorii proprietăților datorită privării de intimitate.

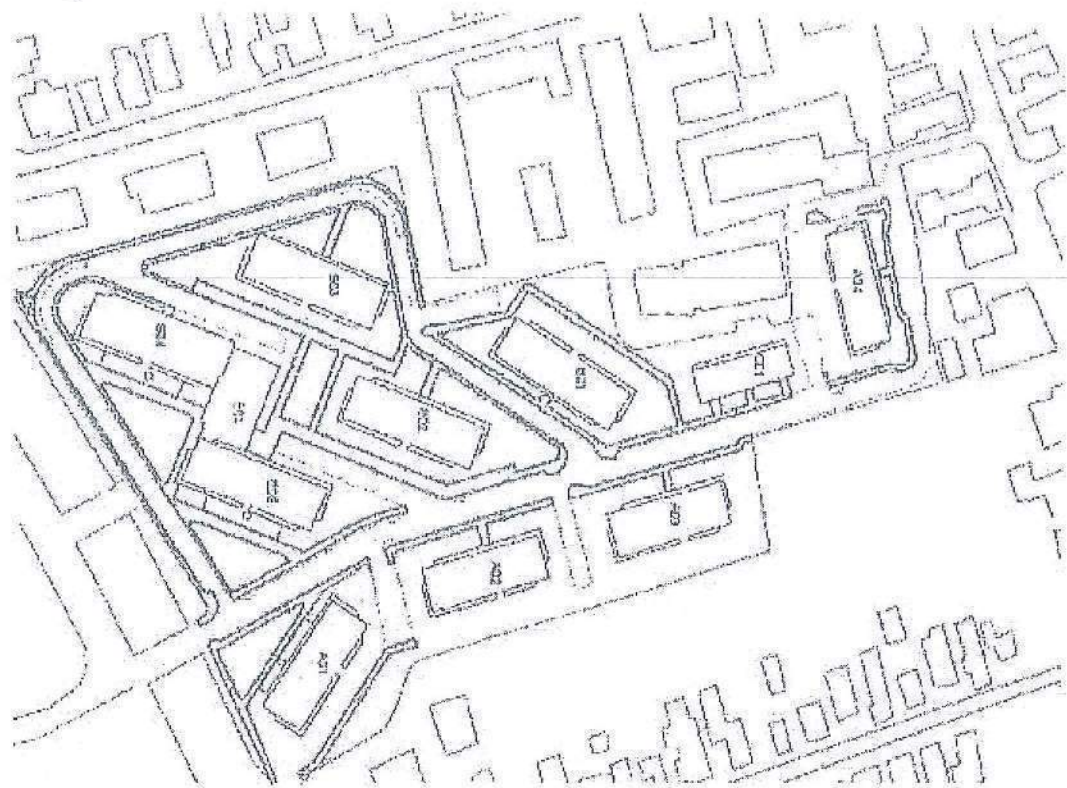
Vom avea ceea ce s-a construit deja pe str. Oasului nr. 86-90 "Imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S-P+6E+ER" același lucru cu S+P+Mez+5+ER cum se va construi pe platforma Tehnofrig.

Pentru a evita acest lucru, propunem orientarea blocurilor A01, A02, A03 conform blocului A04 din proiect. De asemenea pe latura blocului orientată către zona de case, să fie prevăzute geamurile de la baie așa cum este construit acum Bloc B3 Str. Jean Jaurès Nr. 10 A.

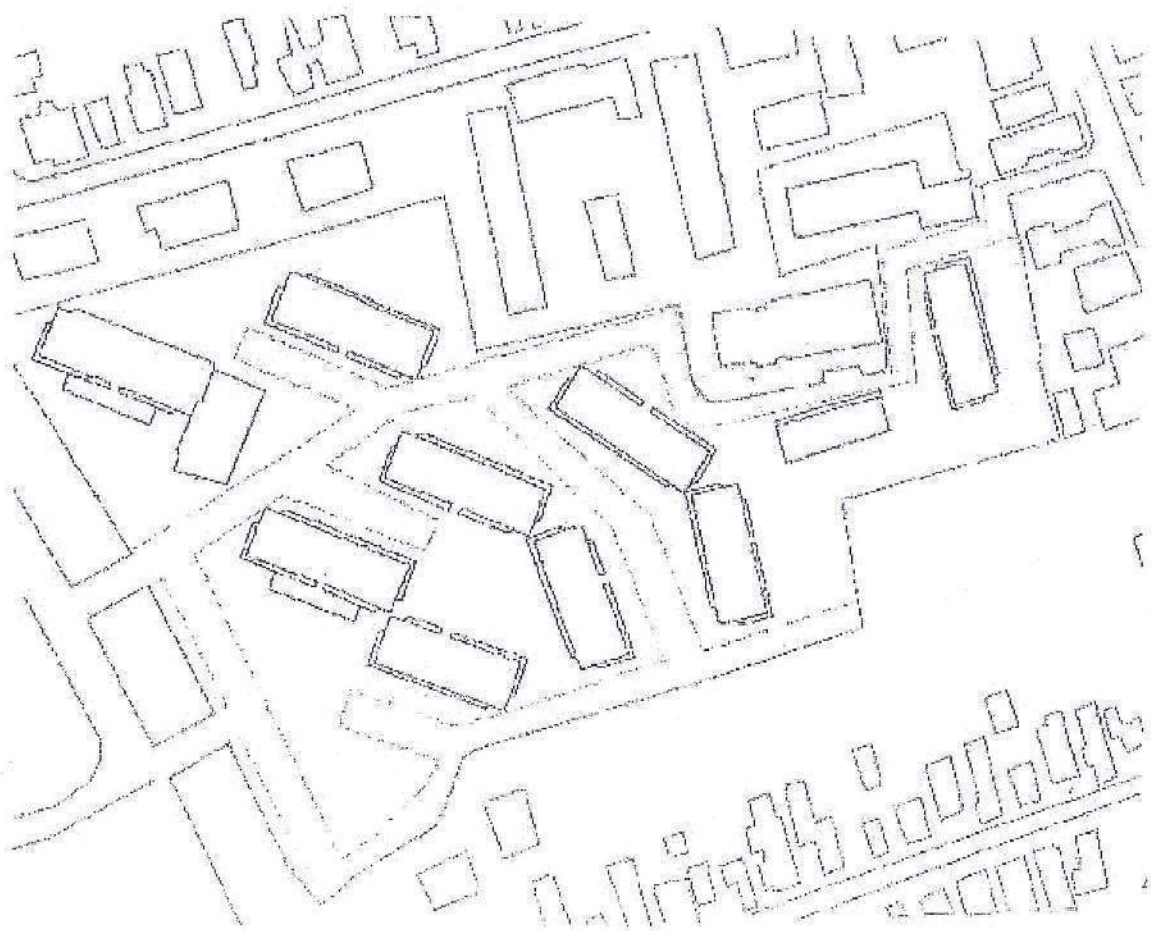


Atasez o schiță de lucru cu propunerea de reorientare a acestor blocuri astfel încât impactul asupra intimității să fie diminuat.

Situatia proiectata:



Situatia propusa:



- 2) Realizarea unor studii de impact a efectului lucrarilor de demolare si construire asupra rezistentei cladirilor (caselor) de la str. Papiu Ilarian unele dintre acestea fiind construite in jurul anului 1930 cu fundatie de aproximativ 50 cm.
- 3) Realizarea si punerea la dispozitie in vederea consultarii publice a unui studiu de trafic obiectiv care sa arate in ce masura va fi afectat traficul auto pe str. Garii si Maramuresului, strazi care in acest moment sunt foarte aglomerate. Desii in proiect intrarea dinspre str. Maramuresului figureaza dublu sens in teren se poate constata cu usurinta ca latimea acestui drum este de 4 metri fara posibilitate de extindere in consecinta nu poate fi luata in calcul decat varianta unui acces sens unic intrare dispre str. Maramuresului. In consecinta tot traficul principal va fi dirijat spre str. Garii. S-a luat acest lucru in calcul la realizarea studiului de trafic?
- 4) E nevoie a se verifica daca este acoperit necesarul de parcare pentru locatarii acestui ansamblu rezidential;
- 5) Propunem pastrarea vechiului drum existent pe fosta platforma Tehnofrig drum ce leaga Str. Garii cu str. Maramuresului, pe acest traseu fiind functional un sistem de preluare ape pluviale dezafectarea acestuia crescand riscul inundatiilor in zona;
- 6) Studiarea posibilitatii de a se permite accesul auto si pietonal a locatarilor cu proprietatile invecinate dinspre str. Papiu Ilarian.
- 7) Constatam o slaba actiune de informare a publicului, pe site-ul primariei Cluj nefiind publicata intentia de elaborare PUZ pentru acest obiectiv incepand cu data de 03-04-2017 data publicarii anuntului. Deasemenea nu au fost notificati proprietarii direct afectati de propunerile P.U.Z. . Nici macar cei ce figurau cu observatii la actiunca anterioara din noiembrie 2016. Deasemenea constatam pastrarea starii de confuzie prin afisarea adreselor de email unde se pot transmite observatii in mod gresit, desii s-a semnalat acest lucru si la anuntul de anul trecut. Astel puteti observa pe anunt valentin.moldovan@arhimar.com in loc de valentin.moldovan@arhimar.ro cum este corect.

Prin adresa cu nr. 186417/18.04.2017, d-na. Bitay Sofia, cu domiciliu proprietara a imobilului situat in str. Papiu Ilarian nr. 11, comunica urmatoarele obiectiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1) În modurile deosebite, în înțelegerea de P.M. a terenului prevăzută în documentație, s-a înțeles ar urma să se rețină toate grădinele existente.

2) În modurile deosebite, în orientarea terenului în documentație, pentru ca să se asigure individualitatea proprietății, terenul datului beneficiar să rămână în același bloc.

3) Nu este suficientă participarea instanței de proiectare prin simpla referință la prevederile P.M. pentru terenul în cauză deoarece proprietățile adiacente au predeceput din valoarea lor actuală, și proprietarii acestor imobile au și dreptul, conform legislației în vigoare, să solicite restituirea prejudiciului produs din cauza reducerii valorii imobilelor în cauză.

Cu mulțumiri, 4) Propun reducerea valorii proiect prin scutirea în considerare a deflecțiunii proprietăților imobilele învecinate în așa

Data: febr. 17. 2017 în modurile deosebite. Semnătura:

cu valoarea lor actuală.

Kotay J. J. J.

17.04.2017

Notă:

Prin adresa cu nr. 186559/18.04.2017, d-na. Szabo Kinga-Roszika, cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni:

- Să se facă fațadele și proiecțiile

- Reducerea blocurilor A01, A02, și A03

după modelul A04 din proiect, cu amplasarea grăminilor de la bază către Str. Papiu Ilarian.

- Reducerea înălțimii blocurilor A01, A02, A03 după modelul blocului C01.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura:

Szabo

Prin adresa cu nr. 186562/18.04.2017, dl. Varga Istvan, cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni:

- Reducerea înălțimii blocurilor A01, A02, A03 ca și la bloc C01 din proiect.

- Orientarea acestor blocuri ca și la A04 din proiect, cu proiectarea grăminilor de la bază către str. Papiu Ilarian.

Cu mulțumiri,

Data: 16.04.2017

Semnătura:

Varga

Prin adresa cu nr. 186566/18.04.2017, dl. Fărcaș Daniel Alin, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- 1) Propuneri de schimbare a locurilor AO₁, AO₂, AO₃ și AO₄
- 2) Reducerea și reorientarea locurilor AO₁, AO₂, AO₃ și AO₄ din proiect
- 3) Propuneri de schimbare a locurilor AO₁, AO₂, AO₃ și AO₄ din proiect

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Daniel Fărcaș

Prin adresa cu nr. 186569/18.04.2017, d-na. Pop Doina-Dorina, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- Propuneri de reorientare a locurilor AO₁, AO₂, AO₃, ca și AO₄ din proiect.
- Reducerea și reorientarea locurilor AO₁, AO₂, AO₃ și AO₄ din proiect.
- Plauzibilitatea de capacitate, în ceea ce privește strada Popii Maxian

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Doina Pop

Prin adresa cu nr. 186574/18.04.2017, dl. Crișan Ioan, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- Propuneri de reorientare a locurilor AO₁, AO₂, AO₃ după modelul locurilor AO₄ în direcția garajului de la băi orientat spre proprietățile de pe strada Al. Popii Ioan
- Întărirea maximă a celor trei locuri AO₁, AO₂, AO₃ să nu depășească 4 (patru) etaje
- Reducerea și reorientarea locurilor AO₁, AO₂, AO₃ și AO₄ din proiect

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Ioan Crișan

Notă:

cu mulțumiri pt. înțelegere

Prin adresa cu nr. 186578/18.04.2017, dl. Berciu Avram, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Propun reorientarea blocurilor A01, A02, A03
conform blocului A04 din proiect. Neasmenirea pe latura blocului
orientată către zona de case, să fie prevăzute geometriile de la baza
la fel ca la bloc B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A.

Propun reducerea înălțimii blocurilor A01, A02, A03, la maximum (4)
etaje

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017.

Semnătura:

Berciu Avram

Prin adresa cu nr. 186579/18.04.2017, dl. Hurgoi Ioan, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Blocurile A01, A02, A03, să fie amplasate conform blocului A04 din
proiect. Neasmenirea pe latura blocului orientată către zona de case
să fie prevăzute geometriile de la baza și cum este construit acum
Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10. A

Înălțimea blocurilor să nu fie mai mare de patru (4) etaje.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura:

Hurgoi Ioan

Prin adresa cu nr. 186581/18.04.2017, dl. Șipoș Paul Alin, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Chiar dacă pe latura B3 este prevăzută geometria de la baza și cum este construit acum
Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A, în proiectul de arhitectură este prevăzută geometria de la baza și cum
este construit acum Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A.

De asemenea să se mențină înălțimea și secțiunile înalte înălțimii blocurilor de la
baza și cum este construit acum Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A.

pentru ca să se mențină înălțimea și secțiunile înalte înălțimii blocurilor de la
baza și cum este construit acum Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A.

- suprafața de înălțime pentru blocurile A01, A02, A03 să se mențină la 10m și 10m și 10m;
- înălțimea blocurilor A01, A02, A03 să se mențină la 10m și 10m și 10m;
- geometriile geometriilor de la baza și cum este construit acum Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A.
- înălțimea și secțiunile înalte înălțimii blocurilor de la baza și cum este construit acum Blocul B3 str. Jean Jaurès nr. 10 A.

Cu mulțumiri,

Data:

15.04.2017

Semnătura:

Șipoș Paul Alin

Prin adresa nr. 186584/18.04.2017, dl. Mureșan Liviu Sever, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

Reducere înălțime blocuri către strada Papiu-
Harsan la maximă P+3+ et.teras.

Reorientarea sașilor blocuri la fel ca bloc A04
din proiect.

Realizarea bariere vizuale prin plantare tui
către str. Papiu-Harsan.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 186590/18.04.2017, dl. Șipoș Adrian, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Am transmis observațiile prin adresa nr. 186590/18.04.2017

cu nr. 186590/18.04.2017 la respectiva adresă

Prin urmare, se va elabora un proiect de execuție care să respecte
toate condițiile de execuție și să respecte următoarele condiții:

- înălțimea maximă a blocurilor A01, A02, A03 să fie P+3+ET

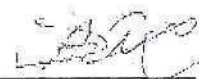
- să se realizeze o barieră vizuală

- plantarea de tui și să se realizeze o barieră vizuală

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 186596/18.04.2017, dl. Ballo Francisc, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

- schimbarea orientării blocurilor A01, A02, A03 cu scopul de a se
realiza o barieră vizuală

- eliminarea volanilor proeminențelor datorită pericolului de intimitate

- regimul de înălțime pentru etajul de mansardă

- asigurarea accesului și circulației în zonele de parcare și în zonele de joasă înălțime

Cu mulțumiri,

Data: 16.04.2017

Semnătura:




În adresa cu nr. 186604/18.04.2017, dl. Ballo Attila, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- Requiza de înălțime pentru este aceeași de aceeași
- Existența între casele propriu-zise de construcție din beton și constructate zăpeză este mult prea mică
- Construcția a fost blocată în st. Alinașului și edul
Indo's va produce o aglomerație de case în imediata

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 186608/18.04.2017, d-na. Bitay Sofia, cu domiciliu
proprietară a imobilului situat în str. Papiu Ilarian nr. 11, comunică
următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- 1) Nu sunt de acord cu înălțimea de 10 m a blocului proiectat pentru
închiderea vizibilității a proprietății mele, pentru că ar urma să împiedice și vizibilitatea
- 2) Nu sunt de acord cu înălțimea proiectată în documentația tehnică
ce afectează vizibilitatea a proprietății mele, având în vedere că vizibilitatea este
- 3) Nu este suficientă pentru fiecare intervenția de proiectare și în special
referire la prevederile PUC pentru zona în care se construiește și proprietățile
afectate ar fi să se ia în calcul și valoarea lor actuală, ori de proprietarii
acestor imobile au drepturi, like și răspunde pentru prejudiciu creat?
- 4) Propun rezolvarea mitului proiect prin înaltă în stabilirea a
drepturilor proprietăților în așa fel, încât imobilele să nu piardă
din valoarea lor actuală.

Cu mulțumiri,

Data: 17.04.2017

Semnătura: 

În adresa cu nr. 186613/18.04.2017, dl. Csaszar Dorel, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

PROȘTIU MODIFICAREA ADRESĂ/PROȘTIU BĂLĂȘIȘOR AD, B22, K03
DE ACORD CU CAȘA BĂLĂȘIȘOR, ORDONANȚA DE GĂZDĂRIE
DE CA TOTUȘI PĂRTEA PROȘTIU DEȘI NU SĂRĂ PROȘTIU
NOȘTRĂ.

PROȘTIU MODIFICAREA ADRESĂ/PROȘTIU DEȘI 14 AD, BĂLĂȘIȘOR
PROȘTIU BĂLĂȘIȘOR.

Cu mulțumiri,

Data: 19.04.2017

Semnătura: 



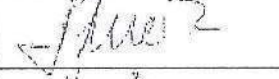










Prin adresa cu nr. 186632/18.04.2017, locuitorii
obiiecțiunii :

comunică următoarele

Prin prezenta vă facem cunoscut faptul că locuitorii străzii Alexandru Papiu Ilarian din cartierul Dâmbul Rotund, luând notă de înștiințarea construirii unui ansamblu de locuințe între str. Maramureșului și pârâul Nadăș pe locația fostei întreprinderi Tehnofrig, vă solicită respectuos interzicerea construirii acestor blocuri cu P+M+5E+M, deoarece locația se află într-un cartier de case, iar P.U.Z.-ul în această zonă nu permite construcții decât la un regim de înălțime P+1E+M. Construirea acestor blocuri ce depășește cu mult regimul de înălțime prevăzut de P.U.Z. și de orice vecinătate ne afectează însoțirea și intimitatea pe proprietățile noastre.

Alăturat vă anexăm lista semnăturilor contestatarilor.

Tabel nominal cu semnăturile contestatarilor de pe str. Alexandru Papiu Ilarian

Nr. Crt.	Nume și prenume	Nr. casă	Semnătură
1.	MARCHIS RADU	22	
2.	MOLDOVAN MARIUS		
3.	BOCAN VICTOR		
4.	BTVÖS LEVENTÉ		
5.	BENCE ERGŐ		
6.	Ghiran Simion		
7.	Muraru Levent		
8.	Ballo Francisc		
9.	BERCIU AVRAMI		
10.	JANEIU ION		
11.	CASZAR DOROL		
12.	CRISAN IOAN		
13.	AVRO CASAR		

Prin adresa cu nr. 187563/19.04.2017, dl. Ionescu Daniel Radu, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

VĂ ROG SĂ REORIENTAȚI BLOCURILE A01, A02, A03 CONFORM BLOC A04
ÎN PROIECT, CU ÎNSPUNEREA GEAMURILOR ÎN BAZE JURĂ MODELUL
BLOCULUI B3 ÎN STR. JEAN JEANES NR. 10A.

REDUCEREA REGIMULUI ÎN ÎNĂLȚIME PT. ACESTE 3 BLOCURI
CONF. BLOCULUI C04 ÎN PROIECT.

PLANTAREA UNEI BĂRIERE VEGETALE PT. ANTIFENOMEN CĂTRE
Cu mulțumiri, VECINĂTĂȚILE DE PE STR. PĂPILU ILARIAN

Data: 15.04.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 187568/19.04.2017, d-na. Crișan Anna, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : În urma reorientării blocului A01, A02, A03
după blocul C04 din proiect, reg. proiectului, geometriilor de la care vede grădinițe
de la str. Păpilu Ilarian ca și la Blocul B3 din str. Jean Jeanes nr. 10A)
1) reducerea nivelului de înălțime al acizilor blocului ca și la blocul C04 din
proiect
2) rog reanalizați studiul de trafic de pe străzile Maramureșului și Gării
și rog reanalizați studiul de poluare pt. că la un apartament pot
există chiar 2 sau mai multe mașini
3) rog să se reanalizeze proiectul pt. a se construi un drum de
acces prin spațiile grădinițelor de pe str. Păpilu Ilarian, pt. a avea acces de urgență
și pe acesta ansamblul rezidențial, în compensație cu reducerea volatilității
proprietăților în urma construcției acestuia ans. rezidențial

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Crișan Anna

Prin adresa cu nr. 187571/19.04.2017, dl. Chicinaș Andrei, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUȚI DE ACORD CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME
PRODUS DE CĂREȘI ÎNCEPUT ÎN VECHINĂȚEA MEĂ ȘI NU DEPĂȘI
50% PT. 20, IAR CONȘTIINȚĂ LA CĂRE SE ÎNCEP DEȘI
ARE ÎNTE O ÎNĂLȚIME DE 3 CĂI PĂRĂ PĂRE

Cu mulțumiri,

Data: 18.04.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 187575/19.04.2017, dl. Danciu Ion, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- Realizarea blocurilor A01, A02, A03 conform Bloc A04 din proiect
ca latură blocurilor. Apie Papiu Ilarian și în fe proiectele generale de baie
conform Bloc B3 din Str. Ștefan Jovanovici nr 10A
- Reducerea nivelului de înălțime la maxim P3+ER conform
Bloc C01 din proiect
- Plasarea unei benzi negatole cu sol de pavaj artificial și
anșol către proprietățile vecine

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Danciu I.

Prin adresa cu nr. 187581/19.04.2017, d-na. Danciu Mirela Magdalena, cu domiciliul în str.
comunică următoarele obiecțiuni :

- Realizarea blocurilor A01, A02, și A03 conform
Bloc A04 din proiect, către latură blocurilor Apie Papiu Ilarian
și în proiectele generale de baie conform Bloc B3 din Str. Ștefan Jovanovici nr 10A
- Reducerea nivelului de înălțime la maxim P4+ER conform bloc C01
din proiect
- Plasarea unei benzi negatole cu sol artificial și vitral.

Cu mulțumiri,

Data: 15-04-2017

Semnătura: Danciu M

Prin adresa cu nr. 187588/19.04.2017, dl. Pop Ciprian Lorin, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

REALIZAREA BLOCURILOR A01, A02, A03 CONFORM BLOC A04 DIN PROIECT, PENTRU REALIZAREA
CA SERIE ÎNTRU BLOCURILE ÎN STR. ȘTEFAN JOVANOVIȚI NR. 10A ȘI ÎN PROIECTELE GENERALE DE BAIE
ȘI ÎN BLOC B3 DIN STR. ȘTEFAN JOVANOVIȚI NR. 10A.

REDUCEREA NIVELULUI DE ÎNĂLȚIME LA MAXIM P4+ER CONFORM BLOC C01 DIN PROIECT.
PLASAREA UNEI BENZI NEGATOLE CU SOL ARTIFICIAL ȘI VITRAL CĂTRE PROPRIETĂȚILE DE PE STR. ȘTEFAN JOVANOVIȚI NR. 10A.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: P


Prin adresa cu nr. 188838/19.04.2017, dl. Popan Radu Mihai, cu domiciliul în str. Constantin
Brâncuși nr. 18, coproprietar al imobilului situat în str. Papiu Ilarian nr. 7, comunică următoarele
obiecțiuni :

- propun realizarea Hoarelor P01 P02 P03 conform bloc P04 din proiect. Prop prevederile garantator de laie către bătănie din suprafața terenului.

- propun reducerea nivelului de înălțime conform bloc C01 din proiect

- propun creșterea unei barieră vizuale prin plantarea unui...

Cu mulțumiri,
Data: 14.04.2017

Semnătura: 







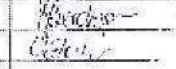
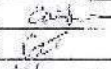
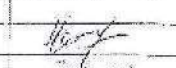

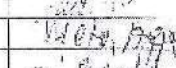













Prin adresa cu nr. 194056/24.04.2017, dl. Bercheșan Nicolae, cu domiciliul în str. Administrator al Asociației de Proprietari str. Maramureșului nr. 36, bl. C+D, comunică următoarele obiecțiuni :

Cerem: - Sa se revizuiască în continuare ceea ce este și pietonal pe lângă bloc (C+D) și la garaj și la punctul de parcare. - Sa găsim o soluție pentru parcare din partea de sus a terenului existent atunci când lucrările parcașle sunt de nivel să le transformăm în spații verde. Accesul autovehiculelor de intervenție (salvare, pompieri, poliție, ambulanță, salubritate).

Cu mulțumiri,
Data: 24.04.2017

Semnătura: 

Sunteți de acord cu intenția de elaborare a PUZ pentru construirea ansamblului residential S+P+6E+ER, în Cluj Napoca, zona fostei întreprinderi Tehnofrig, prin care terenul din jurul blocurilor C+D (CF nr. 270083, Nr. Cad. 270083) figurează ca spațiu verde, ingradindu-se astfel accesul autovehiculelor?

1	FARCAȘ A	NU		17	CAMPEAN A	NU	
2	BAGACEAN M.	NU		18	MESTER G.	NU	
3	MOCANU N.	NU		19	DAN E.	NU	
4	BARZ R.	NU		20	POP A.	NU	
5	COZIU G.	NU		21	TEGEAN P.	NU	
6	CIONCA I.	NU		22	PUSTAN F.	NU	
7	BERCHEȘAN N.	NU		23	COSTEA V.	NU	
8	GAZAN D.	NU		24	ELECHES V.	NU	
9	OLTEAN T.	NU		25	PATIU C.	NU	
10	CIONCA I.	NU		26	SWIDERSKI L.	NU	
11	MARIAN G.	NU		27	POP A.	NU	
12	MATIAS A.	NU		28	SIROS V.	NU	
13	GALK.	NU		29	VARGA P.	NU	
14	PANICAN D.	NU		30	MORAR A.	NU	
15	MORAR V.	NU		31	MOLDOVAN C.	NU	
16	TUSA I.	NU		32	GEORGHI I.	NU	
				33	LAZAR R.	NU	

34	GROZA A.	NU	
35	POP V.	NU	
36	CAPUSANI	NU	
37	MATEI C.	NU	
38	FUCUR D.		
39	CHELEMEN F.	NU	
40	DANILA A.	NU	
41	GACIUN	NU	
42	MORAR V.	NU	
43	FARAGAU V.	NU	
44	MILUT M.	NU	
45	BALLA I.	NU	
46	VAIDA P.	NU	
47	RACIU D.	NU	
48	DEGAN G.	NU	
49	MICLEA M.	NU	
50	RES M.	NU	

Prezenta

Marian Hergul

Marian

Prin adresa cu nr. 194316/24.04.2017, dl. Crăciun-Mocan Liviu, cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. NU sunt de acord cu construirea de blocuri care ar obstrua lumina apartamentelor situate în localitate din 7 februarie 2017, b.c, etc.
2. deteriorarea instalațiilor pe care este totuși în blocurile existente
3. deteriorarea gardului de delimitare și proprietate

Cu mulțumiri,

Data:

13 februarie
13.02.2017

Semnătura:

(Marian)

Prin adresa cu nr. 194323/24.04.2017, dl. Keller Radu, cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. NU sunt de acord
2. scara blocului din imobilul respectiv este în stare de dezastru și necesită repararea
3. scara este supraînălțată și blocul
4. scara este în stare de dezastru și necesită repararea

Cu mulțumiri,

Data:

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 194339/24.04.2017, dl. Seștraș Aurel, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

1. NU sunt de acord cu construirea blocului
care ar obține apartamentele din preacost bloc.
2. Instalațiile sanitare, electrice, scurgerii apă și canalizate
sunt vechi, subdimensionate, iar acest bloc ar supraîncălzi
acestea. Avem dovezi detectate la caracteristicile rezistenței.
3. Astăzi în acest amplasament există un canal
Cu mulțumiri, pentru că.

Data: 18.04.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 194352/24.04.2017, d-na. Dan Anna, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

În cazul construirii unor clădiri de specificat în
menționate mai sus, clădirile învecinate situate pe
str. Jean Jaurès nr. 2, 4, și 6 vor fi obținute serios
în ceea ce privește luminozitatea (gradul de lumino-
zitate va fi afectat aproape total, dat fiind faptul că soarele
pășunde numai între orele 6-12.

Cu mulțumiri,

Data: 18.04.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 194364/24.04.2017, dl. Spilz Alexandru, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Se obține în urma lucrărilor
menționate mai sus o suprafață
Nu sunt de acord cu construirea

Cu mulțumiri,

Data: 20.04.2017

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 194371/24.04.2017, d-na. Buc Rodica, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

ÎN CAZUL ÎN CARE SE VOR CONSTRUI ACESTE
CLĂDIRI, BLOCUL NOSTRU NU V-A MAI AVEA
LUMINOZITATE, BLOCUL ESTE VECHI, V-A INSTALĂȚIILE
LA FEL PE ACEST LOC AM FI DORȚI UN PĂD
TENTRU COPII.

Cu mulțumiri,

Data: 18.04.2017.

Semnătura: [semnătură]

Prin adresa cu nr. 197803/25.04.2017, d-na. Petean Marioara, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

① Un sistem de aer condiționat este instalat
pe de locușii noi ca obiectiv de construcție care
este bloc - fund neci instalat ca să existe.

② Instalațiile sanitare, electrice, aer condiționat
sunt realizate în mod defectuos la instalarea
noilor locușii.

Cu mulțumiri,

Data: 27.04.2017.

Semnătura: [semnătură]

- Unde se pot face din nou de aer condiționat, țesut de
construcțiile existente.

- Structura de susținere și distanța logodă
faptă de blocul de la nr. 10. Găsiți.

- S-au făcut lucrări la etaj și la garaj
nostru, iar când au fost în construcție
la noi s-a realizat înălțimea și
până funcționează în mod normal
în locușii.

Cu mulțumiri

Prin adresa cu nr. 197815/25.04.2017, dl. Vineze Csaba Gheorghe, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- 1- ne suntem de acord cu înălțimea clădirilor, blocul
de pe str. Jaurès nr. 8 este total acoperit, scare
nu o să avem
- 2- distanța între construcția nouă și
cea existentă este foarte mică,

Cu mulțumiri,

Data: 25.04.2017
Cely Nepocsa

Semnătura: 

- 3- pe panoul de afișaj de pe str.
Maramureșului nr. 36 lipsește
blocul 6A de pe str. Jaurès
oare de ce este dezințarizarea asta?
- 4- inadmisibil o așa densitate de clădiri
cu un număr mare de locuitori și bețari,
fără de avea o vitrină în winter, fără
infrastructură adecvată și exploatată
pe sute de ani.
- 5- nu suntem de acord cu un drum de
acces între blocul nr. 6A → nr. 8 de pe
str. Jaurès pentru construcția menționată,
- 6- la demolarea TURNULUI de apă suntem
valve sabiliu, nu poate provoca mare neplăcere
adică să ne afecteze structura de rezistență
a blocului nr. 8 sau chiar prăbușirea ei.
7. Cerem gazanții, despăgubiri la
aprobarea demolării în aceste 19 de la
primărie, respectiv proprietari, imobilizat
cu Turnul de apă care se află la stm
de la blocul nr. 8.

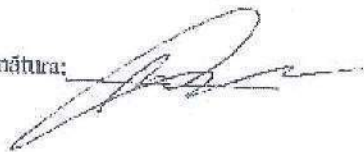
Prin adresa cu nr. 197827/25.04.2017, dl. Maki Ferenc, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

- asanarea rezidențelor se face prin garașarea de blocurile
existente și prin curățarea părții zone rezidențiale
- PE-ul a fabricat fundația lipsește blocul GA
- Jean Jaurès nr. 8 va rămâne fără oarecare direcție
- comunitatea nu o să suporte fluxul mare generat de oaseni

Cu mulțumiri,

Data: 25.04.2017

Semnătura:



Noți:

Prin adresa cu nr. 199148/26.04.2017, dl. Dănilă Augustin, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : CONSERVAREA CELOR 3
ETAJE DE CĂMINĂRI - APE PLUVIALE - APE URATE și
RETEAUA DE LA SUBLOCALE ALA, RECONSTRUCIA
BETONULUI DE LEGĂTURĂ ÎN MARAHUREI - AȘAȘI CA APE
PUNTALE SUB- ÎNCHELTURILE DIN 2016 ÎN 3 ETAPE
RECONSTRUCIA și ÎNTERZICEREA JUPURĂRII ÎN ANSAMBLUL
JEAN JAUREȘ 2 / JEAN JAUREȘ GA / JEAN JAUREȘ 10
MARAHUREI 30 - PĂPIU ÎNCHELTURĂ ÎN 2 ETAPE

ÎNTEGRAREA BLOCURILOR VECHE ÎN NOUL ANSAMBLU PRIN
IZOLAȚIE și VOȘTIRE, PASIVAREA SPURTELOR BETONATE
și A RETELOR DE SUB ELAȘI TEHNOLOGIC

Cu mulțumiri,

Data: 25.04.2017

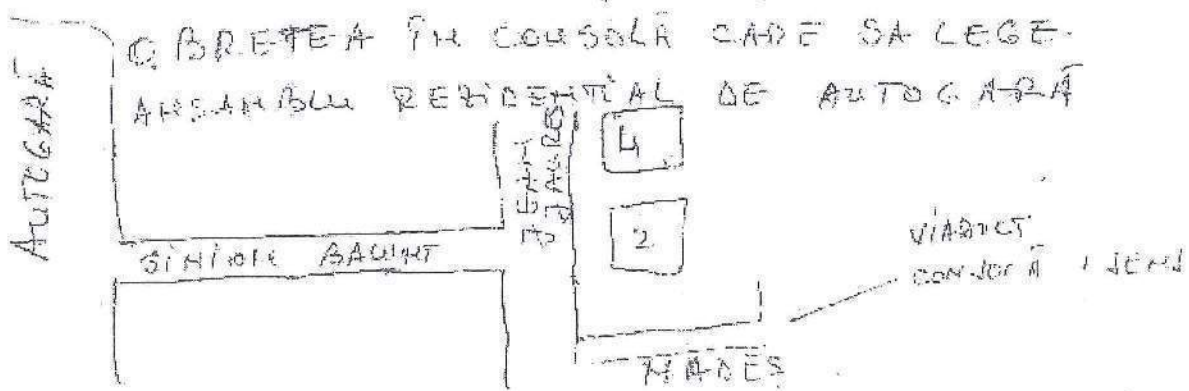
Semnătura:



ÎN ZONA 1-10 ÎNTR-UN 3 PERIOANE ÎNTERZICUTE
SA- TÎNĂ LEGĂTURA CU BENEVICENȚIA PROIECTULUI
și CAUȚĂRĂ AVUT DISCUȚII CU TOATE ASOCIAȚIILE
DE LOCAȚARI DIN ZONĂ,

RUGĂM O VISITĂ ÎN CLĂDIRA A ANSAMBLULUI JEAN
MARAHUREI JEAN JAUREȘ, ÎNTR-UN ÎNTR-UN
PUNCT DE PROIECT TOTĂ BUNA ȘI AȘAȘI CA
DINTE ÎN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN
VA FI ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN ÎNTR-UN

TEHNICE UTILE PENTRU TOATĂ ZONA AVÂND ÎN
 VEDERE CA LOCALITATEA ÎN ZONA DIN 1982 S-A
 LOCALITATE ÎN TEMPEREA CUMULĂ PUNEREA DE TÂMP
 TRIMITERĂ LA FATA LOCALITĂȚII DĂRĂ DE
 LA URBANISM SA AIBA O IMAGINE REALĂ
 CARE APOI VĂ POT PROPUSE SOLUȚII URBANE
 CU VIZIUNE, ÎI, AȘTEPTĂM.
 DĂRĂ UN TERMIEN DE 10 ANI SĂ AȘTARA TOATE
 IMPROVIZATIILE - SI INAGHERITELE DIN
 ZONA FĂRĂ TENSIUNI COMUNITARE,
 LA CAPATUL STRĂȘII JEAN JAURES VA PROPUSE



Prin adresa cu nr. 199381/26.04.2017, Asociația de Proprietari str. Jean Jaures nr. 6A, bl. B, comunică următoarele obiecțiuni :

Beneficiarul proiectului să-și asume toate riscurile,
 pierderile, distrugerile și despăgubirea proprietarilor
 în cazul în care se vor produce, când se va
 dăruia turnul de apă dispusat lângă blocul
 nr. 6A str. JEAN JAURES că chiar dacă blocul

Cu mulțumiri,

Continuarea pe verso

Data: 24.04.2017

Semnătura: _____

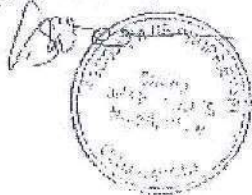
Noți:

[Handwritten signature]

nostru nu este menționat în plan și vă rugăm să verificați acest lucru.

Am sărităm de acord cu S+P+MEZ+S+ER deoarece este foarte înalt și ne ia foarte lumina blocul nostru având 4 etaje. Vă rugăm să verificați și să se respecte distanțele prevăzute de lege și hotărârile date de Consiliu Local.

PREȘEDINTE
SOCZI MONICA



ADMINISTRATOR
TARJA MARIANA

Prin adresa cu nr. 199843/26.04.2017, dl. Brie Leontin, cu domiciliul administrator al Asociației de Proprietari, comunică următoarele obiecțiuni:

Referitor la inițiativa de elaborare a PUZ în zona Str. Maramuresului nr. 36, noi, membri Asociației de proprietari din Str. Maramuresului nr. 36 Bl. E., în calitate de proprietari ai apartamentelor din imediata vecinătate, ai terenului din jurul blocului E topo 7526/2 din CF 139927 și coproprietari ai drumului cu Topo 7629/2/1/1 din CF 139929 facem următoarele precizări:

- salutăm inițiativa dumneavoastră care poate duce în sfârșit la o "urbanizare" a zonei din imediata vecinătate a proprietăților noastre și schimbarea aspectului actual, deplorabil
- la momentul actual drumul "de acces uzinal, pietonal și auto - proprietate în cota parte indiviză pt. Imobilele înscrise în CF 139926" în suprafața de 1950mp, permite accesul neîngrădit către proprietăți și parcarile amenajate în jurul blocului E, lucru care dorim imperios să fie păstrat.
- solicităm păstrarea nivelului de înălțime al viitoarelor construcții la nivelul celor existente în zona
- solicităm păstrarea distanțelor legale între viitoare construcții și cele actuale în concordanță cu nivelul de înălțime - atenție, viitoare construcții au subsoluri care se apropie prea mult de limitele de proprietate
- solicităm respectarea legii cu privire la nr. de parcuri ce vor fi alocate viitoarelor construcții pentru a preveni problemele referitoare la blocarea căilor de acces atât pentru noi cât și pentru firmele care deservește locuințele noastre (salubritate, salvare, pompieri, curieri, etc.)
- solicităm informații cu privire la locurile de racordare la utilități pentru a nu suprasolicita rețelele existente (apa, canal, gaze) care sunt dimensionate pentru construcțiile existente

- solicitam interzicerea accesului masinilor de tonaj greu pe actuala cale de acces din str. Maramuresului atat pe perioada executarii demolarilor cat si a constructiilor viitoare pentru a nu afecta locatarii din incinta.
Pentru acest motiv, solicitam ca prima constructie ce se va face, inainte de toate, sa fie podul de acces la viitorul ansamblu rezidential propus a se face peste raul Nadas dinspre str. Fabricii de Chibrituri 5-11
- Intrucat dupa edificarea ansamblului rezidential in zona o sa fie o afluenta mare de masini solicitam gasirea unor solutii de racordare cu strazile din apropiere - str. Jean Jaures, Papiu Marian in vederea evitarii blocajelor.

Fiind vorba de o schimbare majora a situatiei existente in zona, solicitam o intalnire la fata locului cu initiatorul proiectului si cu inspectori de specialitate din Primarie pentru ca impreuna sa gasim cea mai buna varianta a acestui proiect.

Administrator
str. Maramuresului nr 36 Bl. E sc. 1
Leontin Brie



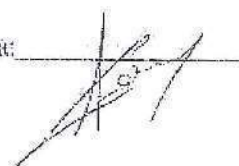
Prin adresa cu nr. 199894/26.04.2017, dl. Gocan Adrian, cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. In zona există blocuri cu regim de înălțime de P+4E iar din neapăsura P+Mez+SE+ER iar faptul că blocul propus să se construiască în vecinătatea proprietăților de pe str. Maramuresului are P+Mez de înălțime spațiilor comerciale va face construcția inegală.
2. În urma construcției acestui ansamblu rezidential alături de apariția fontanelor afectând circulația din zonă.

Cu mulțumiri.

Data: 26.04.2017.

Scunătura:



Prin adresa cu nr. 199903/26.04.2017, Asociația de Proprietari str. Jean Jaures nr. 8 prin președinte Balla Peter, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Cu privire la demolarea turnului de apă, menționăm că acesta este situat la cca. 15m de bloc. Prin urmare, vă rugăm să ne comunicați modalitatea de demolare a acestuia, având în vedere riscurile marore implicate de această operațiune și prejudiciul direct care ne-ar putea fi cauzat imediat sau pe termen îndelungat. Mai puțin demolarea ar putea afecta structura de rezistență a blocului cum este elementul de acoperș, înconstruită, și să ducă la deteriorarea dezechilibrului și să ducă la apariția crăpăturilor în structura de rezistență a blocului.

Să se ia măsuri de protecție suplimentară pentru blocurile învecinate, specifice lucrărilor de construcție

de demolare, a unor asociații Sindicate și obligația beneficiarului proiectului la constituirea de garanții pentru proprietarii apartamentelor din blocul vecin, având în vedere că:

-- asociația locuitorilor are acea afecțiune acumulată și pe termen lung;

-- ca titularii și deptulul de proprietate auem dreptul la protejarea dreptului nostru integral, inclusiv față de o eventuală insolvență a beneficiarului.

-- blocul nostru este construit în anul '50 și nu beneficiază de o structură de rezistență după standardele actuale, respectiv între etaje nu sunt plăci de beton compartimentate, blocul nostru fiind unul rigid din acest punct de vedere și are nevoie de alte construcții din lemn.

În acest sens vă rugăm să ne comunicați: măsura folosită la demolare, metodele de protecție suplimentară și garanțiile aduse de beneficiar.

2. Cu privire la un eventual acces auto timp de ședere Jean Jaurès privind blocul nostru (nr. 8) și blocul Nr. 6A, îl conștientizăm înoprtiv și irealizabil și vă rugăm să ne comunicați o propunere venită în acest sens din partea beneficiarului proiectului. Motivele neprimării ar fi: spațiul insuficient și în plus cel pentru necesitățile auto (este util să se de maxim 10 autoturisme), afecțiunea structurii de rezistență a blocului pe considerentele expuse mai sus.

3. Vă solicităm să aveți în vedere la emiterea autorizației de construcție de distanța legată dintre clădirile învecinate, având în vedere reprimul de înălțime al construcțiilor și să ținem seamă de planul propriu de beneficiar raportat la blocul 6A, fapt ce ar putea influența proiectul propriu.

4. Totodată să aveți în vedere respectarea de către beneficiar a reglementărilor legale în materie de spațiu verde și flocuri de verde / lauri parcare raportate la densitatea populației în zona.

În speranța că veți avea solicitările noastre, vă mulțumim și vă asigurăm de prietenia și colaborarea noastră.

Președintele
Comitetului
Jean Jaurès

Prin adresa cu nr. 200090/26.04.2017, dl. Varga Jeno, cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1. Considerăm că distanța dintre proprietatea noastră și clădirea nou construită este prea mică, iar înălțimea foarte mare, dublu - 2 niveluri față de 4 care stă în zonă, astfel că vom avea intimitate în curțile noastre prin lumina solară
2. Căile de acces sînt prea puține, mici, înguste pentru mîile de oameni și auto de masă care vor circula pe ea
3. Înșurubăm să se ia măsuri de protecție împotriva poluării cu praful și zgomot, să se respecte regimul de circulație și măsurile de trafic, marș să nu aibă acces de pe str. Mărcușeniș, pe parizulă, curtea noastră

Cu respect

V

Prin adresa cu nr. 200097/26.04.2017, dl. Gocan Vasile Dorel, comunică următoarele obiecțiuni :

1. Regimul de înălțime este foarte mare - DUBLU - față de cel existent în zonă. 2 niveluri față de 4. Dacă ne gîndim că la parter și Mezanin vor fi spații comerciale, înălțimea construcțiilor va fi și mai mare. La o astfel

de înălțime - datorită distanței mici față de proprietatea noastră - nu vom mai avea nici lumina solară directă nici intimitate în curțile noastre.

2. Prin numărul mare de blocuri/apartamente se va produce o aglomerație care va suferi de acces și de circulație și mai ales căile de acces și de parcare.

putine și prea mici pentru ritul de mers
și scările de rampei care ar urma să poartă
lejele poma!

3. Rugăm ca pe perioada lucrărilor
să se respecte regimul de circulație
al str. Maranureșului, respectiv
mășinile de transport să aibă acces
pe altă parte și nu din str.
Maranureșului.

Cu mulțumiri,



Prin adresa cu nr. 207288/02.05.2017, d-na. Căcovcanu Adriana Mariela, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

În urma studiului P.U.Z.-ului constat că lipsesc informații
legate de distanța dintre planul urbanistic propus
și etajarea în care locuiesc, respectiv Jean Jures ICA în
vederea evitării obștării structurii actuale.

De asemenea, planul nu include detaliu legate de cele 2
găuri din zona menționată.

Cu mulțumiri,

Data: 02.05.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 497136/31.10.2017, d-na. Bitay Sofia cu domiciliul
proprietară a imobilului situat în str. Papiu Ilarian nr. 11, comunică următoarele
obiecțiuni :

Subsemnata Bitay Sofia, comic lăată în municipiul Cluj-Napoca, str. Grăia nr. 58, bloc B1, ap. 10, sunt
proprietara imobilului de pe str. Papiu Ilarian nr. 11, din Cluj-Napoca.

În data de 19.04.2017 am depus o adresa având nr. 186417, cu referire la lucrarea P.U.Z.- Construire
ansamblu rezidențial S+P+Mez+5E+EE- str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11, str. Maranureșului nr. 6A, inițiată
de către S.C. GEANY S.A., adresă, la care am primit răspunsul cu nr. 303148/438/28.06.2017

Deoarece publicul este mișcat din nou să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal, doresc să fac următoarele precizări în ziare cu referire la răspunsul primit în data de 28.06.2017.

Citez din răspunsul primit: „Deasemenea trebuie să atrag atenția la faptul că proprietatea dumneavoastră este la est de ansamblul propus, iar imobilul existent pe proprietatea dumneavoastră se află la o distanță de aprox. 58 m de cel mai apropiat imobil din ansamblul propus, o distanță mai mult decât suficientă pentru a nu fi umbrît de construcțiile propuse.”
TOTAL GREȘIT! Distanța reală între gardul de vest al grădinii mele și blocul A02 este de 11 m și nu 58 m !!! Ori umbra lăsată de o clădire înaltă ce peste 20 de metri se întinde pe o lungime din ce în ce mai mare spre est în dupăamiază fiecărei zile însorite. Acest fapt ar însemna umbrirea grădinii. Orientarea prevăzută pentru blocul A02 urmărește însorirea viitoarelor apartamente cauzând totodată umbrirea unor proprietăți existente. Din acest motiv am subliniat faptul, că proprietatea mea ar pierde mult din valoarea ei actuală.

Orientarea prevăzută pentru blocul A02 afectează intimitatea locului, deoarece înafara anotimpului rece îmi petrec timpul în grădină împreună cu familia mea, și nu mi convine să am tot timpul spectatori de la 11 metri distanță.

Platforma Industrială dezafectată nu ne-a creat dezavataje. Lăsarea ei în paragină după privatizare a fost decizia proprietarilor. Eu nu sunt interesată nici de spațiile de joacă, nici de alte funcțiuni care ar urma să apară, în schimb sunt îngrijorată din cauza umbrei, a zgomotului, a poluării și a lipsei de intimitate. Pot primi sute de răspunsuri de la Biroul de Strategii Urbane cu trimiteri la diferite articole și paragrafe, dar un lucru este cert, nimeni nu ar mai fi dispus să-mi cumpere proprietatea având dezavantajele create de construirea acestei supraaglomerări urbane.

În aceste condiții întreb din nou ca și în prima adresă. Pe mine cine mă va desoăgabi pentru daunele create ?

În concluzie propun realizarea unui proiect cu blocuri de maximum 3 etaje (S+P+3E) și distanțe rezonabile între ele și proprietățile existente deja. Panoul afișat în data de 19.X. 2017 privind intenția de elaborare plan urbanistic zonal este identic cu cel afișat în primăvara anului 2017 în ceea ce privește plasarea, înălțimea și orientarea blocurilor, fără să țină seama de obiecțiile scrise și exprimate în ședința publică organizată de Primăria Cluj-Napoca. **NU PROFITUL** trebuie să dicteze elaborarea proiectului ignorând drepturile reale ale proprietarilor din imediata vecinătate a ansamblului de locuințe.

Cluj-Napoca, 30.10.2017

Semnătura
Artaș

Prin adresa cu nr. 503833/03.11.2017, dl. Șipoș Adrian, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

1. Proprietarii caselor de pe str. Papa Ilarian suntem îngrijorati cu privire la scaderea valorii proprietatilor noastre odata cu ridicarea imobilelor A01, A02, A03 cladiri inalte cu regim de inaltime de S+P+5E+ER. Sun ca din punct de vedere legal beneficiarii construirii acestui ansamblu rezidential respecta regimul de inaltime maxim admis de PUG in vigoare si distantele de 7m din inaltimea pna la cornisa a imobilelor construite fata de vecinatati.
Totusi efectul real si impactul asupra noastra este evident negativ pentru ca in ciuda prevederilor legislative intreruptarea locatarilor de la casele de pe str. Papa Ilarian este afectata si impiedica valoarea proprietatilor.

Rugăm realizarea unui studiu de Impact în acest sens. Propunem reevaluarea amplasării blocurilor A01, A02 și A03 similar blocurilor tip C sau o altă soluție care să ne asigure un impact minim. Știu că se invocă faptul că trebuie respectată orientarea care să asigure un grad maxim de însorire. Atunci în cazul blocurilor C și B cum de nu se respecta acest criteriu?

Dacă se menține această orientare dorim o promisiune scrisă ca la faza de proiectare a blocurilor spre latura învecinată cu str. Papiu Ilarian vor fi prevăzute maxim geamuri de baie.

2. Arhitectura ansamblului își menține aspectul de ghetou ceea ce afectează imaginea zonei. E clar că din considerente de eficiență economică a fost neglijat aspectul estetic.

Prin adresa cu nr. 321170/04.07.2018, Asociația de Proprietari str. Maramureșului nr. 36, bl. E, sc. 1, reprezentată de dl. Brie Leontin, comunică următoarele obiecțiuni :

// Referitor la aprobarea unui nou PUZ în zona Str. Maramureșului nr. 36, în baza Avizului nr. 473 / 31.05.2018, noi, membrii Asociației de proprietari din Str. Maramureșului nr. 36 Bl. E sc. 1, în calitate de proprietari ai apartamentelor din imediata vecinătate, ai terenului din jurul blocului E Sc.1 topo 7526/2 din CF 139927, pe care avem amenajate parcuri, și coproprietari ai terenului intravilan - drum acces uzinal înscris în CF nr. 264403 Cluj-Napoca, cf. vechi 139926 Cluj-Napoca cu număr cadastral vechi 21318 și nr. topografic vechi 7529/2/1/1, sub A1, compus din teren intravilan în suprafața de 1950 mp, având destinația de drum, solicităm imperios să se țină cont de următoarele aspecte, care țin de accesul nostru facil la proprietățile deținute pe toată durata existenței acestora.

- În momentul actual drumul "de acces uzinal, pietonal și auto - proprietate în cota parte indiviză pt. Imobilele înscrise în CF 139926, în suprafața de 1950 mp, permite accesul neîngrădit către proprietăți și parcarile amenajate în jurul blocului E sc. 1, în condiții rezonabile, lucrurile care dorim imperios să fie păstrate.

- În varianta noii amenajări propuse de inițiatorul PUZ, firma GEATNV S.A., solicităm utilizarea întregii lățimi a drumului doar în scop de cale rutieră și pietonală, fără să se ia din terenul în cauză pentru realizarea de parcuri sau alte amenajări care să fie folosite de locatarii viitoarelor blocuri sau care să încurce circulația. Justificarea acestei solicitări rezidă în faptul că există o mare aflorentă de mașini în zona, în care avem amenajate parcuri precum și faptul că trebuie asigurat accesul mașinilor care asigură servicii de salubritate, pompieri, ambulanță etc. și care au gabarit mare, configurația sinuoasă a drumului fiind un impediment în realizarea manevrelor în siguranță.

- Solicităm interzicerea accesului mașinilor de tonaj greu pe actuala cale de acces din str. Maramureșului nr. 36 atât pe perioada execuției demolărilor, cât și a construcțiilor viitoare pentru a nu afecta atât locatarii din incintă, cât și traseele de utilități subterane existente apă, gaz, canalizare, care au fost dimensionate doar pentru consumatorii actuali.

La efectuarea racordării noilor construcții la utilități precum și pe perioada derulării construcțiilor trebuie să existe o cale alternativă de acces care să nu afecteze activității locatarii din zonă.

În măsura în care este legal posibil,

- Solicităm păstrarea nivelului de înălțime al viitoarelor construcții la nivelul celor existente în zonă sau cu respectarea condițiilor din PUZ-ul deja existent în zonă adică S+F+Mez+5E+ER.
- Solicităm păstrarea distanțelor legale între viitoarele construcții și cele actuale în concordanță cu nivelul de înălțime –atenție, viitoarele construcții au subsoluri care se apropie prea mult de limitele de proprietate, și cotele nu au fost trecute pe PUZ în cazul construcției tip D-S+I+3+E_r, construcție paralelă cu blocul nostru
- Solicităm respectarea legii cu privire la nr. de parcuri ce vor fi alocate viitoarelor construcții pentru a preveni problemele referitoare la blocarea căilor de acces atât pentru noi cât și pentru firmele care deservește locuințele noastre (salubritate, ambulanță, pompieri, curieri, etc.)

Atașat prezentei vă punem la dispoziție extras CF pentru terenul în discuție precum și schița cu amplasamentul acestuia în zonă, hasurată cu albastru, pentru a putea face verificarea utilizării terenului în varianta propusă de inițiatorul PUZ.

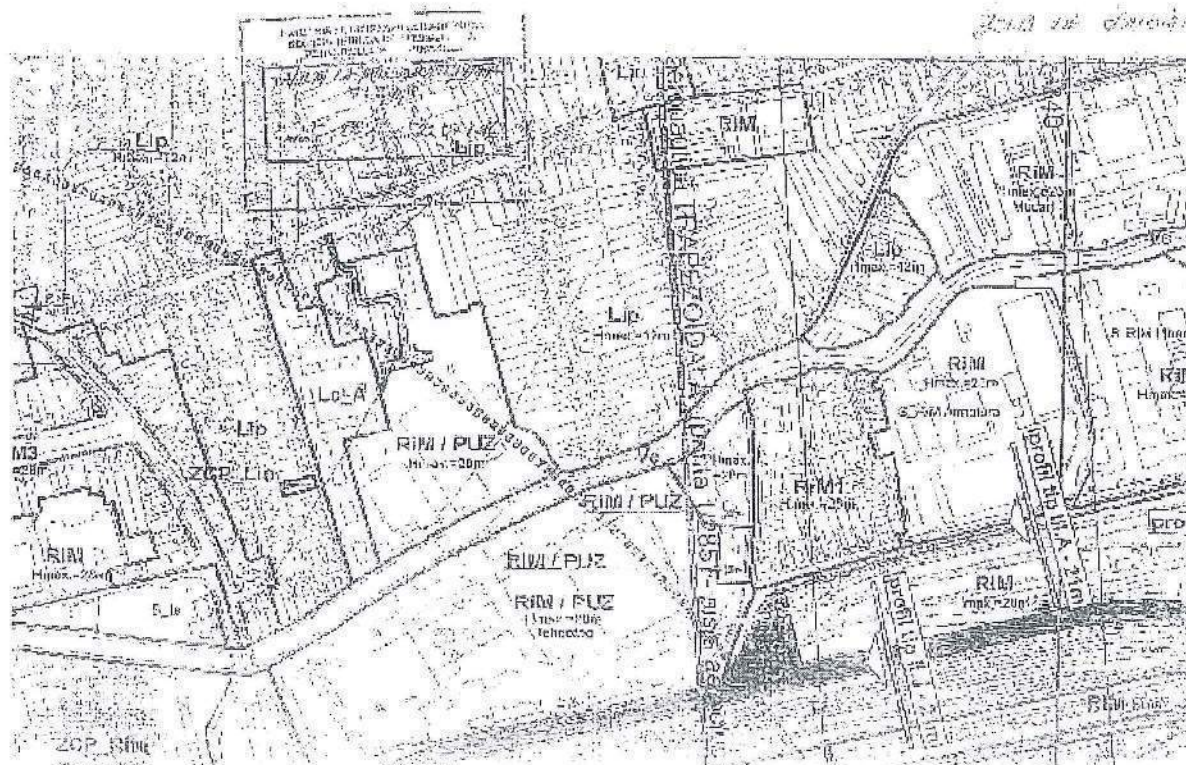
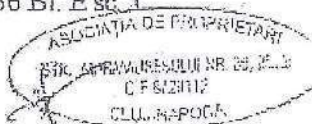
În speranța că veți ține seama de solicitările noastre vă mulțumim cu anticipație.

Semnează în numele proprietarilor

Administrator

str. Maramureșului nr 36 Bl. E sc. 1

Leontin Brie



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;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Șipoș Adrian, cu domiciliul cu nr.
185232/14.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Înălțimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insorirea apartamentelor propuse, insorirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RIM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumatare din inaltimea masurata la cornisa) insorirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

Distanta intre imobilul de pe str. Papiu Ilarian nr. 15 si cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox. 68 m, o distanta care poate fi considerata mai mult decat rezonabila din punct de vedere al intimitatii.

Apartamentarea volumelor propuse in cadrul acestei documentatii de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta facandu-se, in cazul aprobarii documentatiei propuse, in faza documentatiilor de autorizare aferente fiecarui imobil, astfel incar nu se poate impune ca pe fatadele estice ale imobilelor A01, A02 si A03 sa existe doar geamuri de baie.

Aranjamentul propus in Planul de mobilare prezentat credem ca satisface cel mai bine problemele ridicate.

2) Desfiintarea imobilelor existente in incinta zonei studiate nu face obiectul acestei documentatii, aceasta fiind deja autorizata conf. A.D. nr.49 din 1.07.2010, A.D. nr.101 din 4.11.2015 atasate.

Construirea imobilelor propuse se va putea efectua doar dupa obtinerea autorizatiilor de construire aferente fiecarui imobil propus, in urma depunerii unor dosare complete care sa contina toate actele si documentatiile necesare conform legilor si cerintelor Primariei mun. Cluj-Napoca.

3) Documentatiile de PUZ intocmesc studii de trafic in faza „Avizului de oportunitate”.

Eventuala aglomerare de masini nu va afecta str. Jean Jaures si str. Papiu Ilarian, deoarece incinta studziata nu are legatura directa cu acestea, iar acestea, la randul lor sunt strazi de importanta mica care deservesc doar riveranii lor.

Deasemena din str. Maramuresului este propus doar un acces in incinta studziata cu un singur sens de circulatie si nu 2 sensuri cum afirmati dumneavoastra, care are rolul sa deserveasca mai ales cele doua blocuri de locuinte deja existente. Nu exista iesire auto din ansamblul propus in str. Maramuresului, astfel incat nici pe aceasta strada nu va creste aglomeratia datorita realizarii ansamblului propus.

Accesul principal (intrare si iesire) se va face din str. Fabricii de Chibrituri, o strada la sud de Paraul Nadas, astfel incat locuitorii din imediata vecinatate a ansamblului propus nu vor fi direct afectati de numarul de masini estimat in zona studiata.

4) Necesarul de parcare a fost estimat in urma unui calcul al suprafetelor functiunilor propuse, altele decat locuirea si in urma unor variante de apartamentare al volumelor propuse, in conformitate cu Anexa 2 (Necesarul de parcaje) al RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Planul mobilare, care prezinta parcarile supraetere propuse si Planul subsol, care prezinta parcarile subterane amenajate in cadrul subsolurilor imobilelor propuse, depuse in cadrul documentatiei dovedesc ca necesarul de parcare estimat va fi acoperit in cadrul ansamblului propus.

Doresc sa atrag atentia la faptul ca nu se pot autoriza imobile in mun. Cluj-Napoca fara a avea asigurat numarul necesar de parcare, in consecinta imobilele prevazute in ansamblul propus vor putea fi construite doar daca se vor realiza parcarile necesare pentru acestea.

5) Drumul existent in cadrul Platformei Tehnofrig, mai precis cele cateva parcele betonate pline de gropi si hartoape, este rezultatul dezvoltarii dezordonate si nesistematice al platformei industriale studiate si este total neadecvat unui ansamblu de locuinte.

PUZ-ul propus propune o restructurare a circulatiei in zona, prin realizarea unei strazi de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri, cu latimea totala de 14 m (profilul III.G - 14 m, zona locuinte colective, din Anexa 6 - RLU Cluj) si a unei bucle de circulatie cu sens unic, cu latimea totala de 9 m (profilul IV.2 - 14 m, zona rezidentiala, bucla cu sens unic, din Anexa 6 - RLU Cluj).

Circulatiile auto si pietonale propuse au o forma coerenta, potrivita unui ansamblu de locuinte colective si profile de drum moderne.

Eventualele lucrari la utilitatile din zona se vor putea efectua doar cu avizele institutiilor competente, astfel incat sa nu apara suprasolicitari sau deteriorari ale retelelor existente.

6) Nu exista posibilitatea realizarii unei strazi de legatura intre circulatiile din incinta studiata si str. Papiu Ilarian, deoarece beneficiarul PUZ-ului nu detine nicio proprietate adiacenta str. Papiu Ilarian. Deasemenea se considera ca accesul auto din str. Fabricii de Chibrituri este suficient pentru locatarii ansamblului propus, iar o strada de legatura cu str. Papiu Ilarian ar creste traficul auto si pietonal pe aceasta, lucru considerat de neacceptat de cei care sunt ingrijorati ca ansamblul propus va creste circulatia pe strazile lor.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Bitay Sofia, cu domiciliul
, proprietara a imobilului situat in str. Papiu Ilarian nr. 11, cu nr. 186417/18.04.2017,
proiectantul lucrării S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Deasemenea trebuie sa atrag atentia la faptul ca proprietatea dumneavoastra se afla la est de ansamblul propus, iar imobilul existent pe proprietatea dumneavoastra se afla la o distanta de aprox. 58 m de cel mai apropiat imobil din ansamblul propus, la o distanta mai mult decat suficienta pentru a nu fi umbrat de constructiile propuse.

2) Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insoirea apartamentelor propuse, insoirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

Distanța între imobilul de pe proprietatea dumneavoastră și cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox. 58 m, o distanță care poate fi considerată mai mult decât rezonabilă din punct de vedere al intimității.

3) Invecinarea cu o platforma industriala, mai ales o platforma industriala dezafectata, plina de constructii distruse, nu poate decat sa scada valoarea proprietatilor cu functiunea de locuire din jur.

Pe de alta parte, urbanizarea zonei dezafectate, construirea unui ansamblu de locuinte colective de calitate, care cuprinde 3 locuri de joaca pentru copii, o gradinita, cabinet medical, spatii comerciale (functiuni care nu exista deloc in zonele inconjuratoare), nu poate decat sa creasca dezirabilitatea zonei si in consecinta valoarea proprietatilor inconjuratoare va creste dupa realizarea ansamblului propus.

4) Dupa cum am raspuns si la punctul (3) realizarea ansamblului propus va creste valoarea proprietatilor inconjuratoare.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Szabo Kinga-Roszika, cu domiciliul în s
cu nr. 186559/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHTMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Dupa cum se poate observa si pe Planul de mobilare atasat documentatie depuse, ansamblul propus prevede amenajarea a 87 locuri de parcare supraterane.

2) Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insoirea apartamentelor propuse, insoirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

Apartamentarea volumelor propuse in cadrul acestei documentatii de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta facandu-se, in cazul aprobarii documentatiei propuse, in faza documentatiilor de autorizare aferente fiecarui imobil, astfel incar nu se poate impune ca pe fatadele estice ale imobilelor A01, A02 si A03 sa existe doar geamuri de baie.

3) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea imobilului C01 este limitată de proximitatea acestuia față de limita laterală estică a terenului studiat. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RiM.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Varga Istvan, cu domiciliul _____ cu nr. 186562/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHTMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornișă este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea imobilului C01 este limitată de proximitatea acestuia față de limita laterală estică a terenului studiat. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RiM.

4) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm că atâta timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RiM (se respecta regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă) însoțirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

Apartamentarea volumelor propuse în cadrul acestei documentații de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta făcându-se, în cazul aprobării documentației propuse, în faza documentațiilor de autorizare aferente fiecărui imobil. astfel încât nu se poate impune ca pe fațadele estice ale imobilelor A01, A02 și A03 să existe doar geamuri de baie.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Fărcaș Daniel Alin, cu domiciliul _____ cu nr. 186566/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHTMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornișă este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea imobilului C01 este limitată de proximitatea acestuia față de limita laterală estică a terenului studiat. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RiM.

2) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

Apartamentarea volumelor propuse in cadrul acestei documentatii de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta facandu-se, in cazul aprobarii documentatiei propuse, in faza documentatiilor de autorizare aferente fiecarui imobil, astfel incar nu se poate impune ca pe fatadele estice ale imobilelor A01, A02 si A03 sa existe doar geamuri de baie.

3) Se va crea o bariera vizuala din arbori plantati care sa separe imobilele A01, A02 si A03 de proprietatile private de pe str. Papiu Ilarian.

Ca raspuns la sesizarile vecinilor :

- nr. 186569/18.04.2017, d-na. Pop Doina-Dorina, c
- nr. 187575/19.04.2017, dl. Danciu Ion, cu domiciliul in
- nr. 187581/19.04.2017, d-na. Danciu Mircea Magdalena, cu domiciliul in str. Papiu Ilarian
- nr. 187588/19.04.2017, dl. Pop Ciprian Lorin, cu domiciliu
- nr. 188838/19.04.2017, dl. Popan Radu Mihai, cu domiciliul coproprietar al imobilului situat in str. Papiu Ilarian nr. 7

proiectantul lucrării S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insoirea apartamentelor propuse, insoirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retragori fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

Apartamentarea volumelor propuse in cadrul acestei documentatii de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta facandu-se, in cazul aprobarii documentatiei propuse, in faza documentatiilor de autorizare aferente fiecarui imobil, astfel incar nu se poate impune ca pe fatadele estice ale imobilelor A01, A02 si A03 sa existe doar geamuri de baie.

2) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Inaltimea imobilului C01 este limitata de proximitatea acestuia fata de limita laterala estica a terenului studiat. Datorita faptului ca imobilele A01, A02, A03 au o retragere fata de limitele de proprietate de cel putin 11.50 m. mai mult decat

jumatate din înălțimea măsurată la cornisa față de CTA, înălțimea acestor imobile respecta toate reglementările stabilite prin RLU RiM.

- 3) Se va crea o bariera vizuala din arbori plantati care sa separe imobilele A01, A02 și A03 de proprietatile private de pe str. Papiu Iliarian.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Crișan Ioan, cu domiciliul în _____, cu nr. 186574/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm ca atata timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RiM (se respecta regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa) însoțirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

Apartamentarea volumelor propuse în cadrul acestei documentații de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta făcându-se, în cazul aprobării documentației propuse, în faza documentațiilor de autorizare aferente fiecărui imobil, astfel încât nu se poate impune ca pe fațadele estice ale imobilelor A01, A02 și A03 să existe doar geamuri de baie.

- 2) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornisa este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea imobilului C01 este limitată de proximitatea acestuia față de limita laterală estică a terenului studiat. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa față de CTA, înălțimea acestor imobile respecta toate reglementările stabilite prin RLU RiM.

- 3) Desființarea imobilelor existente în incinta zonei studiate nu face obiectul acestei documentații, aceasta fiind deja autorizată conf. A.D. nr.49 din 1.07.2010, A.D. nr.101 din 4.11.2015 atasate.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Berciu Avram și Hurgoi Ioan, cu domiciliul în _____, cu nr. 186578/18.04.2017 și nr. 186579/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm ca atata timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RiM (se respecta regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa) însoțirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

Apartamentarea volumelor propuse în cadrul acestei documentații de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta făcându-se, în cazul aprobării documentației propuse, în faza documentațiilor de autorizare aferente fiecărui imobil, astfel încar nu se poate impune ca pe fațadele estice ale imobilelor A01, A02 și A03 să existe doar geamuri de baie.

- 2) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornișă este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea imobilului C01 este limitată de proximitatea acestuia față de limita laterală estică a terenului studiat. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RIM.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Șipoș Paul Alin, cu domiciliul în str. Papiu Ilarian nr. 15, cu nr. 186581/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornișă este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea celorlalte blocuri de locuințe existente în UTR RIM, ca și în cazul imobilului C01, este limitată de proximitatea acestora față de limitele laterale de proprietate. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RIM.

- 2) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm că atata timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RIM (se respecta regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă) însoțirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

- 3) Apartamentarea volumelor propuse în cadrul acestei documentații de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta făcându-se, în cazul aprobării documentației propuse, în faza documentațiilor de autorizare aferente fiecărui imobil, astfel încar nu se poate impune ca pe fațadele estice ale imobilelor A01, A02 și A03 să existe doar geamuri de baie.
- 4) Se va crea o barieră vizuală din arbori plantați care să separe imobilele A01, A02 și A03 de proprietățile private de pe str. Papiu Ilarian.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Mureșan Liviu Sever, cu domiciliul în cu nr. 186584/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornișă este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea celorlalte blocuri de locuințe existente în UTR RİM, ca și în cazul imobilului C01, este limitată de proximitatea acestora față de limitele laterale de proprietate. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RİM.

- 2) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm că atata timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RİM (se respectă regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa) însoțirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

- 3) Se va crea o barieră vizuală din arbori plantați care să separe imobilele A01, A02 și A03 de proprietățile private de pe str. Papiu Ilarian.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Șipoș Adrian, cu domiciliul cu nr. 186590/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornisa este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RİM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea celorlalte blocuri de locuințe existente în UTR RİM, ca și în cazul imobilului C01, este limitată de proximitatea acestora față de limitele laterale de proprietate. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa față de CTA, înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RİM.

- 2) Se va crea o barieră vizuală din arbori plantați care să separe imobilele A01, A02 și A03 de proprietățile private de pe str. Papiu Ilarian.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Ballo Francisc, cu domiciliul cu nr. 186596/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însoțirea apartamentelor propuse, însoțirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm că atata timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RİM (se respectă regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornisa) însoțirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

Apartamentarea volumelor propuse in cadrul acestei documentatii de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta facandu-se, in cazul aprobarii documentatiei propuse, in faza documentatiilor de autorizare aferente fiecarui imobil, astfel incar nu se poate impune ca pe fatadele estice ale imobilelor A01, A02 si A03 sa existe doar geamuri de baie.

- 2) Regimul de inaltime pentru UTR-urile din aceasta zona au fost stabilite de Primaria orasului, prin RLU PUG mun.Cluj-Napoca. Eventualele obiectii fata de regimul de inaltime stabilit in zona trebuiau ridicate inainte de autorizarea acestui PUG, in perioada lunga cand a fost in dezbateri publica si indreptate catre Primaria mun. Cluj-Napoca.

Nu credem ca se poate ca unui investitor de buna-credinta, care doreste sa dezvolte o zona a orasului, dupa ce cumpara un teren pe care i se promite anumiti indici urbanisti, sa i se impuna injumatarea acestor indici.

- 3) Pe langa raspunsul de la punctul (2), mai trebuie spus ca regimul de inaltime nu este „enorm de mare” ci este un regim de inaltime care doreste sa tina cont de viitoarea dezvoltare a orasului. In viitor se poate astepta ca acest UTR sa devina o zona catalitica care sa propulseze dezvoltarea acelei parti a orasului.
- 4) Eventuala aglomerare de masini nu va afecta str. Jean Jaures si str. Papiu Ilarian, deoarece incinta studiata nu are legatura directa cu acestea, iar acestea, la randul lor sunt strazi de importanta mica care deservesc doar riveranii lor.

Deasemena din str. Maramuresului este propus doar un acces in incinta studiata, care are rolul sa deserveasca mai ales cele doua blocuri de locuinte deja existente. Nu exista iesire auto din ansamblul propus in str. Maramuresului, astfel incat nici pe aceasta strada nu va creste aglomeratia datorita realizarii ansamblului propus.

Accesul principal (intrare si iesire) se va face din str. Fabricii de Chibrituri, o strada la sud de Paraul Nadas, astfel incat locuitorii din imediata vecinatate a ansamblului propus nu vor fi direct afectati de numarul de masini estimat in zona studiata.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Balló Attila, cu domiciliul _____, cu nr. 186604/18.04.2017, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Regimul de inaltime pentru UTR-urile din aceasta zona au fost stabilite de Primaria orasului, prin RLU PUG mun.Cluj-Napoca. Eventualele obiectii fata de regimul de inaltime stabilit in zona trebuiau ridicate inainte de autorizarea acestui PUG, in perioada lunga cand a fost in dezbateri publica si indreptate catre Primaria mun. Cluj-Napoca.

- 2) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Datorita faptului ca imobilele A01, A02, A03 au o retragere fata de limitele de proprietate de cel putin 11.50 m, mai mult decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RIM.

Distanța între imobilul dumneavoastra și cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox 51 m, o distanța cu mult mai mare decât minimul necesar între două imobile aflate pe proprietăți diferite, conf RLU PUG Cluj-Napoca.

- 3) Eventuala aglomerare de masini nu va afecta str. Jean Jaures si str. Papiu Ilarian, deoarece incinta studiata nu are legatura directa cu acestea, iar acestea, la randul lor sunt strazi de importanta mica care deservesc doar riveranii lor.

Deasemena din str. Maramuresului este propus doar un acces in incinta studiata, care are rolul sa deserveasca mai ales cele doua blocuri de locuinte deja existente. Nu exista iesire auto din ansamblul propus in str. Maramuresului, astfel incat nici pe aceasta strada nu va creste aglomeratia datorita realizarii ansamblului propus.

Accesul principal (Intrare si iesire) se va face din str. Fabricii de Chibrituri, o strada la sud de Paraul Nadas, astfel incat locuitorii din imediata vecinatate a ansamblului propus nu vor fi direct afectati de numarul de masini estimat in zona studiata.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Bitay Sofia, cu domiciliu proprietara a imobilului situat in str. Papiu Ilacian nr. 11, cu nr. 186608/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Datorita faptului ca imobilele A01, A02, A03 au o retragere fata de limitele de proprietate de cel putin 11.50 m, mai mult decat jumatate din inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RIM.

Distanta intre imobilul dumneavoastra si cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox 55 m, o distanta cu mult mai mare decat minimul necesar intre doua imobile aflate pe proprietati diferite, conf RLU PUG Cluj-Napoca. Acest lucru coroborat cu faptul ca imobilul dumneavoastra se afla la est de ansamblul propus arata faptul ca umbrirea produsa de imobilele propuse nu va fi o problema pentru proprietatea dumneavoastra.

- 2) Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insorirea apartamentelor propuse, insorirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU R.M (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insorirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

- 3) Invecinarea cu o platforma industriala, mai ales o platforma industriala dezafectata, plina de constructii distruse, nu poate decat sa scada valoarea proprietatilor cu functiunea de locuire din jur.

Pe de alta parte, urbanizarea zonei dezafectate, construirea unui ansamblu de locuinte colective de calitate, care cuprinde 3 locuri de joaca pentru copii, o gradinita, cabinet medical, spatii comerciale (functiuni care nu exista deloc in zonele inconjuratoare), nu poate decat sa creasca dezirabilitatea zonei si in consecinta valoarea proprietatilor inconjuratoare va creste dupa realizarea ansamblului propus.

Deasemena nu se poate ca valoarea unei proprietati sa il oblige pe proprietarul unei parcele invecinate sa nu mai construiasca nimic. Fiecare proprietar de teren are dreptul sa construiasca tot ce doreste, atata timp cat se incadreaza in cerintele legii. Acest PUZ nu propune alterarea indicilor urbanistici stabiliti de Primaria Cluj-Napoca, astfel incat proprietarul trebuie sa poata construi tot ce doreste atat cat se incadreaza in cerintele UTR RIM.

- 4) Consideram ca am raspuns la aceasta contestatie la punctul (3).

Ca răspuns la sesizările d-lui. Csaszar Dorel, cu domiciliul în : _____ cu nr. 186613/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: însorirea apartamentelor propuse, însorirea imobilelor învecinate, distanțele imobilelor propuse față de limitele de proprietate, distanțele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulații auto și pietonale coerente, retrageri față de circulațiile auto propuse, retrageri față de parcarile auto propuse etc.

Considerăm că atâta timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RiM (se respecta regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă) însorirea viltoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

- 2) Înălțimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentație PUZ depuse, este 24.70 m față de C.T.A. iar înălțimea maximă la cornișă este 21.20 m, sub înălțimea maximă acceptată în UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere față de limitele de proprietate de cel puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă față de C.T.A., înălțimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RiM.

Distanța între imobilul dumneavoastră și cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox 70 m, o distanță cu mult mai mare decât minimul necesar între două imobile aflate pe proprietăți diferite, conf RLU PUG Cluj-Napoca. Acest lucru coroborat cu faptul că imobilul dumneavoastră se află la est de ansamblul propus arată faptul că umbrirea produsă de imobilele propuse nu va fi o problemă pentru proprietatea dumneavoastră.

Ca răspuns la sesizările locuitorilor str. Papiu Ilarian, cu nr. 186632/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Ne pare rău că din cauza unei slabe informări ale populației din partea Primăriei mun. Cluj-Napoca în momentul aprobării actualului PUG, s-a creat un zvon greșit cum că terenul studiat se află într-un UTR de case, cu regimul de înălțime P+1E+M, iar prezenta documentație ar încerca să altereze indicii urbanistici stabiliți prin lege în această zonă. Dorim să reiterăm faptul că terenul studiat se află în UTR RiM, unde se pot construi imobile de locuințe colective cu înălțime de până la 28 m. Această înălțime este prevăzută în PUG-ul actual, prezenta documentație încercând urbanizarea arealului cu respectarea tuturor indicilor urbanistici prevăzuți în PUG-ul mun. Cluj-Napoca.

Momentul unor eventuale contestații față de regimul de înălțime în zonă ar fi fost înainte de aprobarea actualului PUG.

Referitor la însorire, toate proprietățile de pe str. Papiu Ilarian se află la est de ansamblul propus, iar imobilele de locuințe se află față de cele mai apropiate imobile propuse la o distanță care variază între 70 și 50 m – în consecință locuințele de pe str. Papiu Ilarian beneficiază de însorire aprox 6-10 ore pe zi, în funcție de anotimp, deci mult mai mult decât minimul prevăzut de lege.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Ionescu Daniel Radu, cu domiciliul _____, cu nr. 187563/19.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insorirea apartamentelor propuse, insorirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa) insorirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

- 2) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Inaltimea celorlalte blocuri de locuinte existente in UTR RiM, ca si in cazul imobilului C01, este limitata de proximitatea acestora fata de limitele laterale de proprietate. Datorita faptului ca imobilele A01, A02, A03 au o retragere fata de limitele de proprietate de cel putin 11.50 m, mai mult decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

- 3) Se va crea o bariera vizuala din arbori plantati care sa separe imobilele A01, A02 si A03 de proprietatile private de pe str. Papiu Ilarian.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Crișan Anna, cu domiciliul _____, cu nr. 187568/19.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Orientarea imobilelor propuse in ansamblul studiat a fost stabilita in urma luarii in considerare a mai multor factori: insorirea apartamentelor propuse, insorirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cat ne incadram sau chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa) insorirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

- 2) Inaltimea maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Inaltimea celorlalte blocuri de locuinte existente in UTR RiM, ca si in cazul imobilului C01, este limitata de proximitatea acestora fata de limitele laterale de proprietate. Datorita faptului ca imobilele A01, A02, A03 au o retragere fata de limitele de proprietate de cel putin 11.50 m, mai mult decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

- 3) Eventuala aglomerare de masini nu va afecta str. Jean Jaures si str. Papiu Ilarian, deoarece incinta studiată nu are legatura directa cu acestea, iar acestea, la randul lor sunt strazi de importanta mica care deserveasc doar riveranii lor.

Deasemena din str. Maramuresului este propus doar un acces in incinta studiată care are rolul sa deserveasca mai ales cele doua blocuri de locuinte deja existente

Nu există ieşire auto din ansamblul propus în str. Maramureşului, astfel încât nici pe această stradă nu va creşte aglomeraţia datorită realizării ansamblului propus.

Accesul principal (intrare şi ieşire) se va face din str. Fabricii de Chibrituri, o stradă la sud de Paraul Nadas, astfel încât locuitorii din imediată vecinătate a ansamblului propus nu vor fi direct afectaţi de numărul de maşini estimat în zona studiată.

- 4) Singurul document care reglementează cum se calculează necesarul de parcuri al unui imobil sau ansamblu de imobile este Anexa 2 (Necesarul de parcaje) al RLU PUG mun. Cluj-Napoca, document care a stat şi la baza calculului numărului necesar de parcuri pentru ansamblul propus (pentru calculul efectuat s-a luat în calcul suprafaţa funcţiunilor propuse, altele decât locuirea şi o variantă de apartamentare ale volumelor propuse, pentru estimarea numărului maxim de apartamente)

Planul mobilare, care prezintă parcarile supraetere propuse şi Planul subsol, care prezintă parcarile subterane amenajate în cadrul subsolurilor imobilelor propuse, depuse în cadrul documentaţiei dovedesc că necesarul de parcuri estimat va fi acoperit în cadrul ansamblului propus.

- 5) Nu există posibilitatea realizării unei străzi de legătură între circulaţiile din incinta studiată şi str. Papiu Ilarian, deoarece beneficiarul PUZ-ului nu deţine nicio proprietate adiacentă str. Papiu Ilarian. Deasemenea se consideră că accesul auto din str. Fabricii de Chibrituri este suficient pentru locatarii ansamblului propus, iar o stradă de legătură cu str. Papiu Ilarian ar creşte traficul auto şi pietonal pe aceasta, lucru considerat de neacceptat de cei care sunt îngrijoraţi că ansamblul propus va creşte circulaţia pe strada lor, conform mai multor adrese depuse la primărie de mai mulţi riverani ai str. Papiu Ilarian.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Chicinaş Andrei, cu domiciliul
cu nr. 187571/19.04.2017, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Regimul de înălţime al unei zone este stabilit prin documentaţia de PUG al mun. Cluj-Napoca. Orice imobil poate fi construit cu regimul maxim de înălţime stabilit pentru UTR-ul respectiv cu condiţia respectării retragerilor faţă de limitele de proprietate sau alte imobile de pe aceeaşi parcelă. După cum se poate vedea şi pe planşa de zonificare stabilită de PUG-ul mun. Cluj-Napoca, terenul pe care este propus ansamblul propus este încadrat în UTR RIM, care permite o înălţime maximă de 28 m, iar parcelele de pe str. Papiu Ilarian sunt încadrate în UTR Lip, care permite o înălţime maximă de 12 m.

Înălţimea maximă propusă a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentaţie PUZ depuse, este 24.70 m faţă de C.T.A. iar înălţimea maximă la cornişa este 21.20 m, sub înălţimea maximă acceptată în UTR RIM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălţimea celorlalte blocuri de locuinţe existente în UTR RIM, ca şi în cazul imobilului C01, este limitată de proximitatea acestora faţă de limitele laterale de proprietate. Datorită faptului că imobilele A01, A02, A03 au o retragere faţă de limitele de proprietate de cel puţin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălţimea măsurată la cornişa faţă de CTA, înălţimea acestor imobile respectă toate reglementările stabilite prin RLU RIM.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Bereheşan Niculae, cu domiciliul
administrator al Asociaţiei de Proprietari str. Maramureşului nr. 36, bl. C1-D,
cu nr. 194056/24.04.2017, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Aceșele de care amintiti in adresa mai sus amintita se fac ilegal, fara a avea drept de proprietate sau servitute pentru parcela respectiva, aflata in proprietatea beneficiarului, conf. CF nr. 270083, Nr. Cad. 270083. Terenul trebuie amenajat ca spatiu verde pentru a indeplini cerinta impusa prin RLU RiM, de a avea minim 30% spatiu verde amenajat pe terenul natural.
- 2) Nu este obligativitatea beneficiarului sa asigure locuri de parcare pentru imobilele care nu se afla incluse in ansamblul propus.
In incinta se vor amenaja 87 de locuri de parcare supraterane care vor putea fi cumparate de la beneficiar.
- 3) In acest moment accesul catre blocurile C, D, B si E de pe str. Maramuresului nr. 36 se face cu greutate pentru masinile de interventie (salvare, politie etc) sau extrem de dificil pentru o masina de pompieri.
Prin urbanizarea zonei, amenajarea drumurilor propuse (drumuri care respecta profilele de drum stabilite prin PUG mun. Cluj-Napoca) accesul acestor masini de interventie se va face fara probleme.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Crăciun-Mocan Liviu, cu domiciliul în
cu nr. 194316/24.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează
următoarele :

- 1) Niciun imobil nu poate fi construit fara a demonstra ca nu impiedica insoirea minima stabilita prin lege.
Faptul ca imobilul dumneavoastra se afla la sud-vest de ansamblul propus, coroborat cu orientarea imobilelor propuse aflate in apropiere si cu faptul ca aceste imobile sunt retrase fata de limitele de proprietate cu o distanta mai mare de 11.50 m (Inaltimea la comisa a imobilelor propuse este 21.20 m), demonstreaza ca imobilul dumneavoastra va beneficia de soare, din punctul nostru de vedere, mai mult de jumătate de zi-lumina, ceea ce este mult mai mult decat minimul stabilit prin lege.
- 2) PUZ-ul propus detine toate avizele necesare cerute de lege, iar pentru documentatiile de autorizare de construire se vor mai obtine cate un rand de avize pentru utilitati, astfel incat construirea ansamblului propus se va face in conditiile legii, fara deteriorarea utilitatilor existente.
- 3) Gardul despartitor de pe limita de proprietate nu va fi deteriorat de lucrarile de construire propuse. Orice deteriorare a gardului facuta din vina beneficiarului va fi reparata pe cheltuiala acestuia.
- 4) Regimul de inaltime al unei zone este stabilit prin documentatia de PUG al mun. Cluj-Napoca. Orice imobil poate fi construit cu regimul maxim de inaltime stabilit pentru UTR-ul respectiv cu conditia respectarii retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte imobile de pe aceeasi parcela. Dupa cum se poate vedea si pe planșa de zonificare stabilita de PUG-ul mun. Cluj-Napoca, terenul pe care este propus ansamblul propus este incadrat in UTR RiM, care permite o inaltime maxima de 28 m, iar imobilul dumneavoastra este incadrat in UTR Lc_A, care permite o inaltime maxima de 8 m.
Inaltimea maxima propusa a propuse este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar inaltimea maxima la cornisa este 21,20 m, sub inaltimea maxima acceptata in UTR RiM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Keller Radu, cu domiciliul în nr. 194323/24.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Ne pare rau ca nu sunteți de acord cu realizarea ansamblului propus.
- 2) Niciun imobil nu poate fi construit fara a demonstra ca nu impiedica insorirea minima stabilita prin lege.

Faptul ca imobilul dumneavoastra se afla la sud-vest de ansamblul propus, coroborat cu orientarea imobilelor propuse aflate in apropiere si cu faptul ca aceste imobile sunt retrase fata de limitele de proprietate cu o distanta mai mare de 11.50 m (inaltimea la cornisa a imobilelor propuse este 21.20 m), demonstreaza ca imobilul dumneavoastra va beneficia de soare, din punctul nostru de vedere, mai mult de jumatate de zi-lumina, ceea ce este mult mai mult decat minimul stabilit prin lege.

- 3) Nu, zona studiata nu este deloc supraaglomerata de blocuri. Din contra, pe terenul studiat nu exista niciun bloc, doar cladiri industriale aflate in paragina.

Conditile existente in UTR-ul dumneavoastra nu au legatura cu UTR-urile inconjuratoare.

- 4) Proprietarul terenului nu doreste amenajarea unui parc, ci a unui ansamblu de locuinte modern, care sa contina spatii comerciale, un spatiu after-school, un cabinet medical si **3 locuri de joaca pentru copii**.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Sestraș Aurel, cu domiciliul în nr. 194339/24.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Pozitia imobilelor propuse B03 si B04, precum si orientarea lor, asigura faptul ca imobilul dumneavoastra nu va fi obturat vizual. Conform planului de mobilare propus nu aveti niciun imobil direct in fata, iar aceste doua imobile propuse au o inclinare de aprox. 45° fata de blocul dumneavoastra.

- 2) Imobilele propuse se vor racorda direct la magistralele mun. Cluj-Napoca, in incinta realizandu-se retele noi pentru utilitati.

Eventualele lucrari la utilitatile din zona se vor putea efectua doar cu avizele institutiilor competente, astfel incat sa nu apara suprasolicitari sau deteriorari ale retelelor existente.

- 3) Proprietarul terenului nu doreste amenajarea unui parc, ci a unui ansamblu de locuinte modern, care sa contina spatii comerciale, un spatiu after-school, un cabinet medical si **3 locuri de joaca pentru copii**. Terenul studiat este proprietate privata, nu apartine Primariei Cluj-Napoca, in consecinta ce se va construi pe acest teren este la latitudinea proprietarului.

Ca răspuns la sesizările vecinilor Dan Anna și Bud Rodica cu domiciliul în cu nr. 194352/24.04.2017 și nr. 194371/24.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Pozitia imobilelor propuse B03 si B04, precum si orientarea lor, asigura faptul ca imobilul dumneavoastra nu va fi obturat vizual. Conform planului de mobilare propus nu aveti niciun imobil direct in fata, iar aceste doua imobile propuse au o inclinare de aprox. 45° fata de blocul dumneavoastra.

Retragerile imobilelor propuse fata de limitele de proprietate sunt direct coroborata cu inaltimea lor, tocmai pentru a garanta luminozitatea minima, conform legii, a imobilelor invecinate.

2) Imobilele propuse se vor racorda direct la magistralele mun. Cluj-Napoca, in incinta realizandu-se retele noi pentru utilitati.

Eventualele lucrari la utilitatile din zona se vor putea efectua doar cu avizele institutiilor competente, astfel incat sa nu apara suprasolicitari sau deteriorari ale retelor existente.

3) Proprietarul terenului nu doreste amenajarea unui parc, ci a unui ansamblu de locuinte modern, care sa contina spatii comerciale, un spatiu after-school, un cabinet medical si 3 locuri de joaca pentru copii. Terenul studiat este proprietate privata, nu apartine Primariei Cluj-Napoca, in consecinta ce se va construi pe acest teren este la latitudinea proprietarului.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Spitz Alexandru, cu domiciliul *
cu nr. 194364/24.04.2017, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Pozitia imobilelor propuse B03 si B04, precum si orientarea lor, asigura faptul ca imobilul dumneavoastra nu va fi obturat vizual. Conform planului de mobilare propus nu aveti niciun imobil direct in fata, iar aceste doua imobile propuse au o inclinare de aprox. 45° fata de blocul dumneavoastra.

Retragerile imobilelor propuse fata de limitele de proprietate sunt direct coroborata cu inaltimea lor, tocmai pentru a garanta luminozitatea minima, conform legii, a imobilelor invecinate.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Petean Marioara, cu domiciliul în
cu nr. 197803/25.04.2017, proiectantul lucrării - S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Pozitia imobilelor propuse B03 si B04, precum si orientarea lor, asigura faptul ca imobilul dumneavoastra nu va fi obturat vizual. Conform planului de mobilare propus nu aveti niciun imobil direct in fata, iar aceste doua imobile propuse au o inclinare de aprox. 45° fata de blocul dumneavoastra.

Retragerile imobilelor propuse fata de limitele de proprietate sunt direct coroborata cu inaltimea lor, tocmai pentru a garanta luminozitatea minima, conform legii, a imobilelor invecinate.

Deasemenea trebuie sa reitaram faptul ca imobilele propuse se afla in UTR RIM, unde inaltimea maxima propusa prin PUG-ul mun Cluj-Napoca, adoptat de Primaria Cluj-Napoca, este 28 m. Inaltimea imobilelor propuse in cadrul acestei documentatii este 24.70 m, sub inaltimea maxima acceptata pe acest teren.

2) Imobilele propuse se vor racorda direct la magistralele mun. Cluj-Napoca, in incinta realizandu-se retele noi pentru utilitati.

Eventualele lucrari la utilitatile din zona se vor putea efectua doar cu avizele institutiilor competente, astfel incat sa nu apara suprasolicitari sau deteriorari ale retelor existente.

3) Dupa cum se poate vedea si pe Planul de mobilare propus, circulatia auto si pietonala de pe str. Jean Jaures nu va fi afectata de construirea ansamblului propus.

Pentru accesul in incinta ansamblului studiat sunt propuse doua accese: unul cu sens unic de circulatie, dinspre str. Maramuresului in incinta, situat intre imobilele cu

numerele 34 si 38 de pe str. Maramuresului si un acces cu sens dublu de circulatie, din str. Fabricii de Chibrituri, pe langa complexul Dedeman.

4) Pentru aceasta documentatie de PUZ, pentru Avizul Directiei de Sanatate Publica a judetului Cluj, a fost efectuat un Studiu de Insorire care demonstreaza ca imobilele propuse asigura insoirirea minima, conf. legii, a imobilelor invecinate.

Retragerile imobilelor propuse fata de limitele de proprietate sau fata de celelate imobile de pe aceeasi parcela respecta prevederile RLU RiM, asa cum sunt prezentate in PUG mun. Cluj-Napoca.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Vincze Csaba Gheorghe, cu domiciliul in :

cu nr. 197815/25.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARIIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

1) Pozitia imobilelor propuse B01, B02 si B03, precum si orientarea lor, asigura faptul ca imobilul dumneavoastra nu va fi obturat vizual. Conform planului de mobilare propus nu aveti niciun imobil direct in fata, iar aceste doua imobile propuse au o inclinare de aprox. 45° fata de blocul dumneavoastra.

Retragerile imobilelor propuse fata de limitele de proprietate sunt direct coroborate cu inaltimea lor, tocmai pentru a garanta luminozitatea minima, conform legii, a imobilelor invecinate.

Deasemenea trebuie sa reiteram faptul ca imobilele propuse se afla in UTR RiM, unde inaltimea maxima propusa prin PUG-ul mun Cluj-Napoca, adoptat de Primaria Cluj-Napoca, este 28 m. Inaltimea imobilelor propuse in cadrul acestei documentatii este 24.70 m, sub inaltimea maxima acceptata pe acest teren.

2) Toate retragerile imobilelor propuse respecta reglementarile RLU RiM din PUG mun. Cluj-Napoca. Distanta intre imobilul dumneavoastra si coltul celui mai apropiat imobil propus este de aprox. 21.50 m, mai mare decat inaltimea la cornisa a celui mai inalt imobil, rezultand faptul ca distantele intre imobilul dumneavoastra si imobilele din ansamblul propus respecta toate reglementarile cu privire la retrageri intre imobile invecinate.

3) Faptul ca pe panoul de afisaj lipsea Blocul 6A a fost o eroare regretabila si care a fost corectata intre timp pe Planul de mobilare propus. Trebuie mentionat faptul ca Blocul 6A nu are niciun impact asupra ansamblului propus, deoarece blocurile 6 si 8 sunt mai apropiate de terenul studiat decat Blocul 6A si in consecinta cele doua blocuri mai sus amintite influenteaza forma ansamblului propus.

4) Din start trebuie facuta distinctia intre zona blocurilor dumneavoastra si terenul pe care este propus ansamblul studiat. Zona dumneavoastrase afla in UTR Lc_a, iar terenul studiat se afla in UTR RiM. Fiind doua UTR-uri diferite si dezvoltarea acestor zone se proiecteaza relativ independent. Adevarat ca zona in care locuiti are o densitate mare, dar o greseala facuta in zona dumneavoastra nu poate impiedica dezvoltarea altor zone. Ansamblul propus are o densitate normala, cu distante mari intre imobile. Inaltimea mai mare a acestor imobile are rolul de a dezvolta aceasta zona pe verticala permitand in acelasi timp o densitate mica a constructiilor.

Refutăm acuzația dumneavoastră cum că ansamblul propus nu are o viziune de viitor, cu infrastructura neadecvată. Din contra, o echipă de arhitecți a studiat această zonă, a studiat doleanțele beneficiarului, obiectivele vecinilor și au propus acest proiect de urbanizare a zonei. Infrastructura va fi în totalitate modernă, cu străzi largi, cu locuri de parcare marcate pe marginea drumurilor, cu rețele de utilități noi etc.

Eventualele frustrari pe care le aveti datorita infrastructurii invecchite de pe str. Jean Jaures, care nu mai tine pasul cu dezvoltarea orasului, sau datorita blocurilor de locuinte colective vechi, prost construite, de pe strada mai sus amintita nu se vor regasi in ansamblul propus.

Proiectul studiat propune un ansamblu de locuinte colective modern, care sa contina spatii comerciale (absolut obligatorii pentru nivelul ridicat de trai al locatarilor), o gradinita, cabinet medical, 3 locuri de joaca pentru copii (functiuni care

nu se regasesc deloc in zona), spatii verzi pe sol in proportie de minim 30% din suprafata zonei, astfel incat acuzatia dumneavoastra nu poate fi acceptata.

5) Drumul de acces la care faceti referire nu a fost NICIODATA propus sau luat in considerare de firma noastra. Nu a facut niciodata parte din proiectul de urbanizare a zonei. Unii locatari ai blocurilor B, E, C si D de pe str. Maramuresului au vrut sa ne impuna amenajarea acestui drum, astfel incat, poate, ar trebui sa discutati cu dansii de ce doresc acest drum.

Echipele noastre de proiectare si beneficiarul nu dorim acest drum.

6) Desfiintarea imobilelor existente in incinta zonei studiate nu face obiectul acestei documentatii, aceasta fiind deja autorizata conf. A.D. nr.49 din 1.07.2010, A.D. nr.101 din 4.11.2015 atasate documentatiei de PUZ. Demolarea constructiilor existente este in curs de executie si se realizeaza independent de aprobarea acestui PUZ.

7) Consideram ca am raspuns la punctul (6) la aceasta obiectie.

8) Nu avem nicio obiectie pentru punctul (8). Rezolvarea acestei cerinte este in puterea Primariei Cluj-Napoca.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Bitay Sofia cu domiciliul in si proprietara a imobilului situat in str. Papiu Ilarian nr. 11, cu nr. 497136/31.10.2017, proiectantul lucrării S.C. ARITMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Pentru inceput cred ca este nevoie sa clarificam cateva aspecte pentru a putea continua face o apreciere corecta a situatiei:
 - Distanța între imobilul aflată în proprietatea dumneavoastră și imobilul A02 este de 58 m.
 - Distanța între limita dumneavoastră de proprietate și imobilul A02 este de 14.88 m (situația reală este prezentată pe planurile topografice aflate la Oficiul de Cadastru, în care între proprietatea pe care se dorește realizarea ansamblului propus și proprietatea dumneavoastră există o fasie de teren cu rol de canal pluvial)
 - Ansamblul propus este încadrat în UTR RIM, iar terenul dumneavoastră este încadrat în UTR Lip
 - Conform legilor și normativelor în vigoare INSORIREA este un concept care se aplică doar construcțiilor și mai specific doar încăperilor de locuit din clădiri. Nu se aplică în niciun caz terenurilor, curților, grădinilor sau altor suprafețe de teren.

Ordinul nr. 194/2014, art. 3:

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1.5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alineatul (1)

87

In cadrul documentatiei de PUZ a fost realizat un studiu de insorire care demonstreaza, cu prisosinta, ca ansamblul propus respecta toate prevederile legale referitoare la insorirea cladirilor propuse sau invecinate, iar Avizul Directiei de Sanatate Publica a Judetului Cluj nr. 2388/42339 din 21.nov.2017 certifica acest lucru.

- 2) Dupa cum am incercat sa explicam si in raspunsul anterior, suntem constienti ca orientarea N-S a imobilelor A02 si A03 afecteaza intr-un anumit grad intimitatea locuitorilor de pe str. Papiu Ilarian si a fost luata in calcul la stabilirea pozitiei finale a acestor imobile. Dar acest aspect este doar unul din multimea de factori care influenteaza orientarea/pozitia unui imobil.

Factorii cei mai importanti in stabilirea orientarii/pozitiei unui imobil de locuinte propus: insorirea apartamentelor propuse, insorirea imobilelor invecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele intre imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Atata timp cat se respecta retragerile legale fata de limitele de proprietate, fata de imobilele invecinate, iar inaltimea imobilului propus se incadreaza in normele in vigoare se considera ca intimitatea vecinilor nu este afectata (daca se aplica logica dumneavoastra ar fi imposibil sa se realizeze constructii cu regim de inaltime mai mare decat parterul, deoarece orice etaj propus afecteaza intimitatea tuturor parcelelor invecinate pe o raza de sute de metri).

In cazul nostru ne incadram si chiar suntem, in unele cazuri, sub cerintele RLU RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat jumătate din inaltimea masurata la cornisa etc) astfel incat ansamblul propus respecta toate prevederile legale referitoare la intimitatea proprietatilor invecinate.

- 3) Valoarea REALA a unei proprietati se calculeaza luand in considerare mai multe elemente:

- Valoarea intrinseca a terenului:
 - suprafata terenului
 - valoarea imobilelor existente,
- Factori calitativi auxiliari care cresc sau scad valoarea intrinseca a terenului:
 - Incadrare in localitatea (evident diferite zone ale Clujului au valori diferite, in functie de pozitie in oras)
 - Fond construit POTENTIAL pe parcela (valoarea unei parcele de teren este influentata major de functiunea, suprafata construita desfasurata, inaltimea etc a imobilelor care pot fi construite pe parcela existenta)
 - Fond construit existent sau POTENTIAL pe parcelele adiacente sau in vecinatate.

Bineinteles in evaluarea unei proprietati exista mai multi factori care se iau in calcul, dar aceasta este schema de baza. Este evident ca in estimarea valorii proprietatii dumneavoastra nu ati tinut cont de faptul ca pe Platforma Tehnofrig se poate construi, conform RLU RiM, un ansamblu de imobile cu inaltimea maxima de 28 m, POT_{MAXIM} de 60% si CUT_{MAXIM} de 2.8. Tinand cont de acest lucru valoarea REALA a proprietatii dumneavoastra este diferita de valoarea estimata empiric de dumneavoastra.

Daca ati fi avut obiectii fata de acesti indici urbanistici ar fi trebuit sa depuneti o contestatie in timpul autorizarii actualului PUG al mun. Cluj-Napoca.

Faptul ca ansamblul propus propune indici urbanistici mult mai mici decat maximul posibil (inaltimea maxima de 25 m, POT_{PROPUS} de 25% si CUT_{PROPUS} de 1.8) nu face altceva decat sa creasca valoarea adevarata a proprietatii dumneavoastra.

- 4) Indicii urbanistici maximi au fost stabiliti deja, odata cu aprobarea PUG-ului actual al mun. Cluj-Napoca. Orice obiectie ar fi trebuit depusa pe adresa primariei in perioada de consultare a populatiei.

Beneficiarul lucrării este de bună-credință – ansamblul propus are indicii urbanistici mult mai mici decât maximumul posibil, va realiza lucrări de infrastructură de care va beneficia mun. Cluj-Napoca (un sens giratoriu pe str. Maramuresului, un nou drum de legătură între str. Fabricii de Chibrituri de str. Maramuresului, va amenaja malul paraului Nadas) – și atâta timp cât lucrarea propusă se încadrează în limitele legilor și normativelor în vigoare poate construi ce dorește pe terenul proprietate privată.

Niciun drept real al proprietarilor din imediată vecinătate nu a fost încălcat prin lucrarea propusă.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Șipoș Adrian, cu domiciliul în _____ u nr. 503833/03.11.2017, proiectantul lucrării S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Valoarea reală a unei proprietăți se calculează luând în considerare mai multe elemente:
 - Valoarea intrinsecă a terenului:
 - suprafața terenului
 - valoarea imobilelor existente.
 - Factori calitativi auxiliari care cresc sau scad valoarea intrinsecă a terenului:
 - Incadrare în localitatea (evident diferite zone ale Clujului au valori diferite, în funcție de poziție în oraș)
 - Fond construit POTENTIAL pe parcela (valoarea unei parcele de teren este influențată major de funcțiunea, suprafața construită desfășurată, înălțimea etc a imobilelor care pot fi construite pe parcela existentă)
 - Fond construit existent sau POTENTIAL pe parcelele adiacente sau în vecinătate.

Bineînțeles în evaluarea unei proprietăți există mai mulți factori care se iau în calcul, dar aceasta este schema de bază. Este evident că în estimarea valorii proprietății dumneavoastră nu ați ținut cont de faptul că pe Platforma Tehnofrig se poate construi, conform RLU RIM, un ansamblu de imobile cu înălțimea maximă de 28 m, POT_{MAXIM} de 60% și CUT_{MAXIM} de 2.8. Ținând cont de acest lucru valoarea reală a proprietății dumneavoastră este diferită de valoarea estimată empiric de dumneavoastră.

Dacă ați fi avut obiecții față de acești indici urbanistici ar fi trebuit să depuneți o contestație în timpul autorizării actualului PUG al mun. Cluj-Napoca.

Faptul că ansamblul propus propune indici urbanistici mult mai mici decât maximumul posibil (înălțimea maximă de 25 m, POT_{PROFIS} de 25% și CUT_{PROFIS} de 1.8) nu face altceva decât să crească valoarea adevărată a proprietății dumneavoastră.

- 2) Nu credem că afirmația dumneavoastră despre aspectul ansamblului propus este corectă.

Proiectul studiat propune un ansamblu de locuințe colective modern, care să conțină spații comerciale (absolut obligatorii pentru nivelul ridicat de trai al locatarilor din zonă), distanțe între imobile mai mult decât suficiente, locuri de joacă pentru copii (funcțiuni care nu se regăsesc deloc în zonă), spații verzi pe sol în proporție de minim 30% din suprafața zonei, astfel încât acuzația dumneavoastră nu poate fi acceptată.

Ansamblul propus conține imobile care din punct de vedere calitativ se situează în partea superioară a pietei imobiliare din mun. Cluj-Napoca.



Ca răspuns la sesizările Asociației de Proprietari str. Maramureșului nr. 36, bl. E, sc. I, reprezentată de dl. Bric Leontin, cu nr. 321170/04.07.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., prezintă acordul încheiat în data de 22.08.2018 între dezvoltatorul imobiliar și reprezentantul Asociației de Proprietari str. Maramureșului nr. 36, bl. E :

Prin Sesizarea nr. 321170/2/04.07.2018 formulată de Asociația de proprietari „Strada Maramureșului, nr. 36, bl. E, sc. 1” s-au formulat solicitări în legătură cu aprobarea Planul Urbanstic Zonal - construire ansamblu rezidențial S+P+Mez+5E+ER în localitatea Cluj-Napoca, strada Fabricii de Chibrituri, nr. 5-11, strada Maramureșului nr. 36, strada strada Maramureșului nr. 48, strada Jean Jaures f.n,

Arătăm, că prin Acordul semnat la data de 22.08.2018 între subscrisa, în calitate de dezvoltator imobiliar și reprezentantul membrilor Asociației de proprietari „Strada Maramureșului, nr. 36, bl. E, sc. 1” părțile au convenit și stabilit condițiile agreeate cu privire la elaborarea Planul Urbanstic Zonal pentru construirea ansamblului rezidențial menționat.

Facem precizarea că anterior datei formulării prezentei, subscrisa am făcut demersuri în vederea stabilirii unei relații de bună vecinătate cu Asociația de proprietari „Strada Maramureșului, nr. 36, bl. E, sc. 1”, sens în care s-a încheiat un acord cu aceasta (Anexa obținerii acordurilor notariale de la coproprietarii -). Prin acest acord, ne-am angajat la respectarea strictă a legislației în vigoare și la cooperarea cu membrii Asociației pentru rezolvarea în mod eficient și rapid a oricărei probleme ar putea apărea. De asemenea, suntem în curs de finalizare a demersurilor de obținere a unor asemenea acorduri și cu titlu individual, de la fiecare membru al Asociației.

Anexăm: Acordul din data de 22.08.2018

Cu stimă GEAINV SA
Prin administrator Crisan Ramona Ioana



ACORD

Părțile:

1. Societatea GEAINV S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul Muncii nr. 18, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub Nr. J12/897/2008, Cod Unic de Înregistrare/Cod fiscal: 23405135, reprezentată legal de Administrator, D-na CRISAN RAMONA IOANA, în calitate de Dezvoltator imobiliar,
și
2. Muresan Rodinei si Muresan Ana; Stopan Mihai si Frunze Sorina; Suciu Claudiu si Suciu Adina; Ilies Octavian si Ilies Alina; Bric Leontin si Bric Gabriela; Dumitru Gavrilă si Dumitru Liana; Sechel Felicia; Mariuță Ilie; Ardelean Calin; Olah Elisabeta; Breazu Aurelian; Barabula Mihaela-Maria; Deac Marin și Deac Stela; Suteu Maria; Teren Hortenzia; Dica Gabriel și Dica Dorina; Baican Gabriel; Trandafir Corina, Duna Marcel si Duna Cornelia; Popovici Eugenia; Bodo Erno si Bodo Adriana; Rus Gavril si Rus Maria, domiciliati in Cluj-Napoca , s
în calitate de Coproprietari, împreună cu Dezvoltatorul imobiliar (CARE DETINE 1713mp din 1956mp), al drumului de acces înscris în CF Nr. 264403-Cluj-Napoca.

Întrucât,

Dezvoltatorul imobiliar dorește construcția unui Ansamblu imobiliar în imediată vecinătate a Blocului în care își au domiciliul Coproprietarii;

Drumul de acces înscris în CF Nr. 264403-Cluj-Napoca va fi unul dintre cele 3 cai de acces la Ansamblu;

Coproprietarii își doresc optimizarea zonei din jurul Blocului în care își au domiciliul și modernizarea drumului de acces;

Pentru obținerea aprobării PUZ-ului în Consiliul Local Cluj-Napoca, și ulterior a Autorizațiilor de Construire, este necesar ACORDUL Coproprietarilor, exprimat printr-o DECLARAȚIE NOTARIALĂ;

ÎNȚRE PĂRȚI, A INTERVENIT URMĂTORUL ACORD:

1. Dezvoltatorul imobiliar va acorda sprijin Coproprietarilor în vederea optimizării zonei de parcare din jurul Blocului în care aceștia își au domiciliul, prin identificarea unui spațiu pentru parcare a 14 autoturisme.
2. În acest sensul celor de mai-sus, parcare din jurul Blocului, care aparține d.p.d.v. tabular Coproprietarilor, nu va fi afectată, iar construcțiile din Ansamblul Rezidențial, după cum reiese și din planșa PUZ, nu se vor suprapune peste parcare.
3. Cu toate că, din măsuratori a reieșit că spațiile unde se parchează în prezent autoturisme de către locatari, prin amenajare, a depășit limita de proprietate înscrisă în CF-ul Coproprietarilor, acest lucru nu va afecta, din punct de vedere practic, existența ei în actualele limite. Spațiul din jurul blocului va rămâne în limitele existente.
4. Prin dezmembrare vor rămâne incluse 7 parcări, pe drumul de acces pe care Coproprietarii îl dețin în cota-parte.
5. În ceea ce privește parte juridico-tehnică, dezmembrarea imobilului și mutarea limitei de proprietate se va face doar în baza CF-ului existent, și a măsuratorilor cadastrale existente. Prin PLANȘA PUZ CU SITUAȚIA PROPUȘĂ, dezmembrarea bucatii de drum și mutarea cotelor-parti în partea din față a drumului se va face strict în baza măsuratorilor existente, iar faptul că parcare Blocului depășește limita de proprietate din propriul CF, nu are influență d.p.d.v. al situației juridice, decât în măsura în care Dezvoltatorul GEAINV S.A. ar solicita retragere în limitele CF-ului Blocului. Dar GEAINV S.A. nu este interesată în a crea probleme Coproprietarilor, dimpotrivă, va cauta să ofere cele mai bune condiții, în așa fel încât Coproprietarii să poată locui în aceleași condiții, poate chiar mai bune.
6. Drept dovadă a bunei-credințe, se poate observa că planșa PUZ, în zona parcarii Blocului, are prevăzut "spațiu verde", deci nu va exista nici o construcție care să se suprapună parcarii.
7. Dezvoltatorul imobiliar GEAINV S.A. se obligă să nu îngreunească în nici un fel accesul Coproprietarilor pe nici unul din drumurile de acces, prezente și viitoare, la/de în Blocul E, situat pe strada Maramureșului nr.36 și care vor fi construite în interiorul Ansamblul Rezidențial, în conformitate cu planșa PUZ.
8. Dezvoltatorul imobiliar GEAINV S.A. se obligă să respecte Autorizațiile de Construcție eliberate în conformitate cu planșa PUZ avizată și aprobată de către C.L. Cluj-Napoca, respectiv că imobilul de locuințe notat cu litera D în planșa PUZ, în dreptul Blocului Coproprietarilor, să-și păstreze nemodificat regimul de înălțime, respectiv S1P+3+ER.

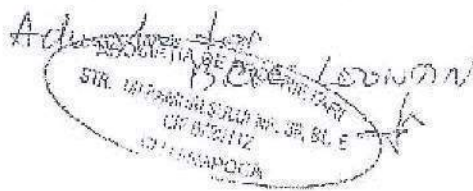
9. În vederea realizării prezentului ACORD, Dezvoltatorul imobiliar va colabora cu Coproprietarii, furnizând acestora, în funcție de necesități, ajutor logistic și nman pentru punerea în aplicare a celor înscrise mai-sus.
10. Pentru o mai bună cooperare, Coproprietarii își vor desemna un REPREZENTANT, care va ține legătura cu reprezentantul Dezvoltatorului imobiliar și care va urmări respectarea obiectivelor stabilite prin acest ACORD.
11. Acest act nu are ca urmare consecințe juridice, ci creează numai obligații morale între părți, fiind o înțelegere între oameni de onoare, și va fi valabil doar din momentul în care TOȚI COPROPRIETARIII nominalizați în ACORD vor semna DECLARAȚIA NOTARIALĂ, necesară Dezvoltatorului Imobiliar în vederea obținerii aprobării PUZ-ului și Autorizațiilor de Construire aferente.

Drept pentru care, părțile au încheiat acest acord, la Cluj-Napoca, azi, 22 august 2018.

Dezvoltatorul Imobiliar, GEAINV S.A.

Reprezentant Coproprietari

Prin, Admin. Ramona Crisan



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. 540790/433/29.12.2016, 47380/433/02.02.2017, 209373/433/03.05.2017, 508908/433/07.11.2017 și nr. 351982/433/24.07.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresele cu nr. 271387/09.06.2017, 135494/14.03.2018 și nr. 425088/12.09.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor prin adresele cu nr. : 303142/433/28.06.2017, 303148/433/28.06.2017, 303154/433/28.06.2017, 303158/433/28.06.2017, 303165/433/28.06.2017, 303171/433/28.06.2017, 303173/433/28.06.2017, 303178/433/28.06.2017, 303180/433/28.06.2017, 303187/433/28.06.2017, 303190/433/28.06.2017, 303191/433/28.06.2017, 303195/433/28.06.2017, 303218/433/28.06.2017, 303244/433/28.06.2017, 303250/433/28.06.2017, 303260/433/28.06.2017, 303264/433/28.06.2017, 303269/433/28.06.2017, 303271/433/28.06.2017, 303274/433/28.06.2017, 303279/433/28.06.2017, 303286/433/28.06.2017, 303294/433/28.06.2017, 303298/433/28.06.2017, 303304/433/28.06.2017, 303308/433/28.06.2017, 303316/433/28.06.2017, 303318/433/28.06.2017, 303321/433/28.06.2017, 303326/433/28.06.2017, 303330/433/28.06.2017, 303357/433/28.06.2017, 150789/433/22.03.2018, 150800/433/22.03.2018.

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 Birou,

Andreea Muresan

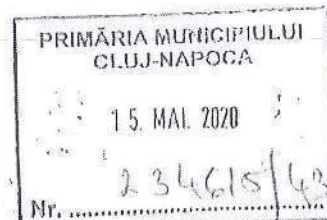


Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



In atentia Primariei Municipiului Cluj-Napoca
Directia generala de urbanism – Biroul Strategii urbane



Referitor la

1. Adresa nr.232542/433/14.05.2020

In calitate de Proiectant General al proiectului de Plan Urbanistic Zonal teren str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, nr. 36, str. Jean Jaures f.nr., beneficiar S.C. GEAINV S.A., va transmitem raspunsurile la obiectiuni:

1. Regimul de inaltime in discutie a fost stabilit in urma consultarilor incepute in anul 2017 cu Comisia de Urbanism a Primariei Cluj-Napoca si cu populatia (reprezentata in acest caz de asociatii de proprietari sau proprietari individuali de pe strazile invecinate, inclusiv proprietari de pe str. Papiu Ilarian).

Regimul de inaltime propus initial de proiectant si beneficiar corespundea in totalitate RLU RiM. Regimul de inaltime final a fost propus de Comisia de Urbanism a Primariei Cluj-Napoca si a avut ca fundament ideea de a scadea regimul de inaltime al imobilelor de la marginile Ansamblului propus, iar beneficiarul sa primeasca in compensatie un regim de inaltime mai mare pentru imobilele din mijlocul Ansamblului. Acest lucru venea ca raspuns la principala doleanta a proprietarilor, in special a celor de pe str. Papiu Ilarian, care se temeau de o eventuala scadere a intimitatii pe parcelele lor.

Imobilele cele mai afectate de scaderea regimului de inaltime initial sunt imobilele A01 (regim de inaltime actual S+P+Mez+4E+ER), A02 (regim de inaltime actual S+P+4E+ER) si A03 (regim de inaltime actual S+P+4E+ER), adica tocmai imobilele dinspre str. Papiu Ilarian.

Observatiile referitoare la regimul de inaltime maxim pentru UTR Lip nu sunt relevante, avand in vedere ca documentatia de fata nu propune nicio cladire in acest UTR.

Mentionam ca indicii urbanistici POT si CUT nu sunt nici pe departe atinsi in documentatia de fata. POT-ul propus este de 25% fata de POT-ul maxim de 60%, iar CUT-ul propus este de 1.8 fata de CUT-ul maxim de 2.8.

2. Consideram ca am raspuns la acesta observatie la punctul (1).

3. Ansamblul propus respecta toate retragerile fata de limitele de proprietate si fata de aliniamente stabilite in RLU. Se respecta regula retragerii fata de limitele de proprietate cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa a cladirilor si se respecta retragerile fata de aliniamente. Deasemenea sunt respectate retragerile fata de imobilele de pe proprietatile invecinate.

Imobilele A01, A02 si A03 sunt cele mai apropiate imobile fata de str. Papiu Ilarian. Imobilul A01 este retras fata de limita de proprietate cu min. 10 m si are regimul de inaltime

S+P+Mez+4E+ER, iar imobilele A02 si A03 sunt retrase fata de limita de proprietate cu min. 8.50 m si au regimul de inaltime S+P+4E+ER.

Pentru Ansamblul propus a fost realizat un Studiu de Insorire care a primit Avizul Directiei de Sanatare Publica Cluj. Conform studiului efectuat sunt respectate toate normele de insorire a imobilelor de pe parcele invecinate. Dupa cum este pozitionat Ansamblul propus fata de str. Papiu Ilarian (str. Papiu Ilarian se afla la est de Ansamblul propus), umbrele create de imobilele propuse vor incepe sa afecteze parcelele de pe aceasta strada doar in a doua parte a zilei, rezultand ca imobilele de pe aceasta strada beneficiaza de lumina naturala cel putin jumătate de zi (in functie de caz), cu mult fata de minimul cerut de reglementarile in vigoare.

Dupa cum am mentionat si mai sus, regimul de inaltime a imobilelor A01, A02 si A03 a fost micorat, fata de regimul de inaltime propus in PUG, tocmai pentru a creste confortul parcelelor invecinate. Deasemenea, intre aceste imobile si parcelele de pe str. Papiu Ilarian se va realiza o perdea de vegetatie pentru a creste gradul de intimitatea pe aceste parcele.

4. 'Panoul de identificare al investitiei' respecta toate prevederile Anexei 8 la Normele Metodologice. Dimensiunile panoului sunt 90x60 cm, informatiile sunt complete si cuprind inclusiv planul ansamblului propus si a fost afisat de beneficiar in 3 locuri distincte, locuri cu vizibilitate maxima la limitele de proprietate, pe rutele de circulatie.

Panoul a fost afisat in data de 19.X.2017 si au fost respectate toate termenele pentru informarea populatiei si s-a raspuns in scris tuturor observatiilor.

Atasam o plansa din documentatia PUZ care prezinta panourile si amplasarea lor pe parcela:

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

Str. Căminarii, nr. 1, Pavișonul H. Cluj-Napoca 400167, România
T. +40-1024-590 766, F. +40-10-372 693 952, www.arhimar.ro
RO 10396973, J 24182/1998

**ELABORARE P.U.Z. pentru
CONSTRUCIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL**

Beneficiar
CNA SA

SALUCIENI E. C. Nr. 23/04

Amplasament

Str. Papiu Ilarian, Cluj-Napoca

Planșă

Planșă P.U.Z.

Scara 1:200

Tip 13/04/17

ARHIS

Pozitionare panoul de
informare

Mentionam ca a fost realizat un studiu de trafic pentru zona studiata, a carui concluzii au fost implementate in planurile propuse si care este parte a documentatiei PUZ.

5. Paragraful citat nu se aplica documentatiei de fata. PUZ-ul propus nu modifica coeficientii urbanistici reglementati pentru UTR-urile studiate.

Conform **PUG mun. Cluj-Napoca**:

UTR-RiM/PUZ – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta;

POT_{max} : 60 %

CUT_{max} : 2.8 ADC/ mp teren

Coeficientii urbanistici ai Ansamblului propusi sunt cu mult sub maximul acceptat pentru aceasta zona:

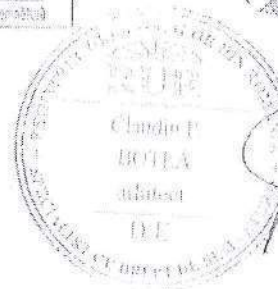
$POT_{ANSAMBLU}$: 25 %

$CUT_{ANSAMBLU}$: 1.8 ADC/ mp teren

Cluj-Napoca
15.05.2020

Cu respect,

Arh. CLAUDIU BOTEA
Administrator
S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.



Date contact:
Tel: 0728287592
e-mail: studio@arhimar.ro

ACORD

Părțile:

1. Societatea GEAINV S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul Muncii nr. 18, jud. Cluj, Inmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub Nr. J12/897/2008, Cod Unic de Inregistrare/Cod fiscal: 23405135, reprezentata legal de Administrator, D-na CRISAN RAMONA IOANA, în calitate de Dezvoltator imobiliar, și
2. Muresan Rodinel și Muresan Ana; Stepan Mihai și Frunze Sorina; Sucișu Claudiu și Sucișu Adina; Ilieș Octavian și Ilieș Alina; Brie Leontin și Brie Gabriela; Dumitru Gavrița și Dumitru Liana; Sechel Felicia; Mariușă Ilie; Ardelean Calin; Olah Elisabeta; Breazu Aurelian; Barabula Mihaela-Maria; Deac Marin și Deac Stela; Suteu Maria; Tereu Hortenzia; Dica Gabriel și Dica Dorina; Baican Gabriel; Trandafir Corina; Duma Marcel și Duma Cornelia; Popovici Eugenia; Bodo Erno și Bodo Adriana; Rus Gavril și Rus Maria, domiciliati în Cluj-Napoca, str. Maramuresului nr. 36, bloc E, în calitate de Coproprietari, împreună cu Dezvoltatorul imobiliar (CARE DETINE 1713mp din 1950mp), ai drumului de acces înscris în CF Nr. 264403-Cluj-Napoca.

Întrucât,

Dezvoltatorul imobiliar dorește construcția unui Ansamblu imobiliar în imediată vecinătate a Blocului în care își au domiciliul Coproprietarii;

Drumul de acces înscris în CF Nr. 264403-Cluj-Napoca va fi unul dintre cele 3 cai de acces la Ansamblu;

Coproprietarii își doresc optimizarea zonei din jurul Blocului în care își au domiciliul și modernizarea drumului de acces;

Pentru obținerea aprobării PUZ-ului în Consiliul Local Cluj-Napoca, și ulterior a Autorizațiilor de Construire, este necesar ACORDUL Coproprietarilor, exprimat printr-o DECLARAȚIE NOTARIALĂ;

ÎNȚRE PĂRȚI, A INTERVENIT URMĂTORUL ACORD:

1. Dezvoltatorul imobiliar va acorda sprijin Coproprietarilor în vederea optimizării zonei de parcare din jurul Blocului în care aceștia își au domiciliul, prin identificarea unui spațiu pentru parcare a 14 autoturisme.
2. În acest sensul celor de mai-sus, parcare din jurul Blocului, care aparține d.p.d.v. tabular Coproprietarilor, nu va fi afectată, iar construcțiile din Ansamblul Rezidențial, după cum reiese și din planșa PUZ, nu se vor suprapune peste parcări.
3. Cu toate că, din măsurători a reieșit că spațiile unde se parchează în prezent autoturisme de către locatari, prin amenajare, a depășit limita de proprietate înscrisă în CF-ul Coproprietarilor, acest lucru nu va afecta, din punct de vedere practic, existența ei în actualele limite. Spațiul din jurul blocului va rămâne în limitele existente.
4. Prin dezmembrare vor rămâne incluse 7 parcări, pe drumul de acces pe care Coproprietarii îl dețin în cota-parte.

5. In ceea ce priveste parte juridico-tehnica, dezmembrarea imobilului si mutarea limitei de proprietate se va face doar in baza CF-ului existent, si a masuratorilor cadastrale existente. Prin PLANSA PUZ CU SITUATIA PROPUSA, dezmembrarea bucatii de drum si mutarea cotelor-parti in partea din fata a drumului se va face strict in baza masuratorilor existente, iar faptul ca parcarea Blocului depaseste limita de proprietate din propriul CF, nu are influenta d.p.d.v. al situatiei juridice, decat in masura in care Dezvoltatorul GEAINV S.A. ar solicita retragere in limitele CF-ului Blocului. Dar GEAINV S.A. nu este interesata in a crea probleme Coproprietarilor, dimpotriva, va cauta sa ofere cele mai bune conditii, in asa fel incat Coproprietarii sa poata locui in aceleasi conditii, poate chiar mai bune.
6. Drept dovada a bunei-credinte, se poate observa ca planşa PUZ, in zona parcarii Blocului, are prevazut "spatiu verde", deci nu va exista nici o constructie care să se suprapună parcarii.
7. Dezvoltatorul imobiliar GEAINV S.A. se obligă să nu îngrădească în nici un fel accesul Coproprietarilor pe nici unul din drumurile de acces, prezente și viitoare, la/de la Blocul E, situat pe strada Maramureşului nr.36 și care vor fi construite în interiorul Ansamblul Rezidențial, în conformitate cu planşa PUZ.
8. Dezvoltatorul imobiliar GEAINV S.A. se obligă să respecte Autorizațiile de Construcție eliberate în conformitate cu planşa PUZ avizată si aprobată de către C.L. Cluj-Napoca, respectiv ea imobilul de locuințe notat cu litera D în planşa PUZ, în dreapta Blocului Coproprietarilor, să-și păstreze nemodificat regimul de înălțime, respectiv: S+P+3+ER.
9. In vederea realizării prezentului ACORD, Dezvoltatorul imobiliar va colabora cu Coproprietarii, furnizand acestora, in functie de necesitati, ajutor logistic si uman pentru punerea în aplicare a celor inscise mai-sus.
10. Pentru o mai buna cooperare, Coproprietarii își vor desemna un REPRESENTANT, care va ține legătura cu reprezentantul Dezvoltatorului imobiliar și care va urmări respectarea obiectivelor stabilite prin acest ACORD.
11. Acest act nu are ca urmare consecințe juridice, ci creează numai obligații morale între părți, fiind o înțelegere între oameni de onoare, și va fi valabil doar din momentul în care TOȚI COPROPRIETARII nominalizați în ACORD vor semna DECLARAȚIA NOTARIALĂ, necesară Dezvoltatorului Imobiliar in vederea obținerii aprobării PUZ-ului si Autorizațiilor de Construire aferente.

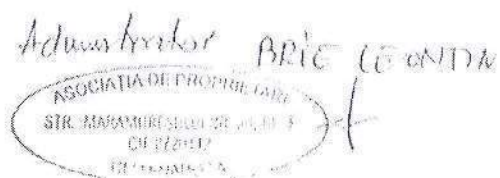
Drept pentru care, părțile au încheiat acest acord, la Cluj-Napoca, azi, 22 august 2018.

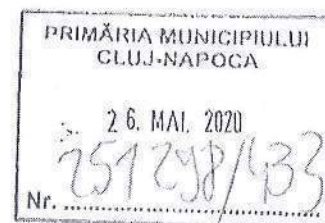
Dezvoltatorul Imobiliar, GEAINV S.A.

Prin, Admin. Ramona Crisan



Reprezentant Coproprietari





În atenția Primăriei Municipiului Cluj-Napoca
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM – BIROUL STRATEGII URBAINE

1. Asociația de proprietari Jean Jaures nr.8/15.05.2020

În calitate de Proiectant General al proiectului de Plan Urbanistic Zonal teren str. Fabricii de Chibrituri nr.5-11, str. Maramuresului nr.36, str. Jean Jaures f.nr., beneficiar SC GEAINV SA, contact 0264-596786; 0728287592, e-mail: studio@arhimar.ro, înaintăm răspunsul nostru referitor la Sesizarea Asociației de proprietari Jean Jaures nr.8, înregistrată cu numărul 234346/15.05.2020:

Sesizarile nr.197827/25.04.2017 a domnului Maki Ferenc și nr.197815 /25.04.2017 a domnului Vincze Csaba Gheorghe au primit răspuns în anul 2017, în timpul stabilit de normele în vigoare și sunt atasate în documentația de PUZ depusă la Primăria Cluj-Napoca.

După cum am răspuns și anterior, Ansamblul propus respectă toate retragerile față de limitele de proprietate și față de aliniamente stabilite în RLU. Se respectă regula retragerii față de limitele de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa a clădirilor și se respectă retragerile față de aliniamente. De asemenea sunt respectate retragerile față de imobilele de pe proprietățile învecinate.

Pentru Ansamblul propus a fost realizat un Studiu de Însorire care a primit Avizul Direcției de Sănătate Publică Cluj. Conform studiului efectuat sunt respectate toate normele de însorire a imobilelor de pe parcele învecinate.

Vrem să menționăm în special orientarea imobilului propus A04, care este astfel poziționat încât să faciliteze însorirea imobilului existent de pe str. Jean Jaures nr. 8 în partea a doua a zilei.

Va atasăm mai jos concluziile Studiului de Însorire efectuat:

“Amplasamentul studiat se află în centrul orașului Cluj-Napoca, situat în N-V țării la poalele dealului Feleac, în zona de legătură a Podișului Someșan cu Câmpia Transilvaniei și cu Munții Apuseni, la cca. 350-400 metri altitudine, pe cursul râului Someșul Mic.

Coordonatele geografice ale acestui amplasament sunt următoarele:

- latitudine N 46°47'13.5" - longitudine E 23°35'1.7"

Orientarea ansamblului propus este aproximativ N-S.

Astfel, la întocmirea studiului de însorire, s-au luat în calcul coordonatele geografice ale zonei studiate : 46°47'13.5" latitudine N și 23°35'1.7" longitudine E.

Conform imaginilor exemplificative prezentate în partea desenată, s-a studiat umbrirea pe construcțiile vecine pentru cea mai defavorabilă situație și anume 21 decembrie (solstițiul de iarnă).

Umbrele sunt poziționate cronologic din 60 în 60 de minute (respectiv 30 în 30, unde este cazul), de la răsăritul până la apusul soarelui.

Analizând fotografiile prezentate în partea desenată, se observă trei situații distincte și anume:

1. Imobilele de pe strada Papiu Ilarian sunt umbrite începând cu ora 13:00, fiind astfel însorite pe o durată de 4 ½ h.
2. Imobilele de pe strada Jean Jaures sunt umbrite între orele 8:30 – 12:00, fiind astfel însorite pe o durată de 4 ½ h.
3. Imobilele rezidențiale de pe strada Maramureșului sunt însorite cumulativ cel puțin 1 ½ h.”

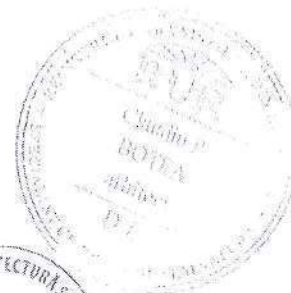
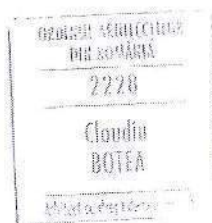
Dupa cum se poate observa si din Studiul de Insorire efectuat, imobilul existent de pe str. Jean Jaures nr. 8 beneficiaza de insorire naturala cel puțin 1 ½ h/zi. Cerintele art. 3 alin.1 și 2 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, au fost respectate in totalitate:

- A fost realizat in Studiu de Insorire pentru ansamblul propus.
- Imobilele existente beneficiaza de insorire naturala cel puțin 1 ½ h.

Data:

26.05.2020

Semnatura:



U.N.B.R.- BAROUL CLUJ
LAURA ELENA CHIOREAN & ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Calea Dorobantilor, nr.42-44, ap. 12, cod 400117- Cluj-Napoca, România
Telefon/Fax:(+4) 0264-418730, Mobil 0746-238418 E-mail: verginiaprocopet@gmail.com

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Serviciul Centrul de Informare pentru Cetățeni, str. Motilor nr.7

Subscrisa, **Asociația de Proprietari Jean Jaures nr.8**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Jean Jaures nr.8, jud.Cluj, reprezentată legal de Președinte – Maki Ferenc, reprezentată conventional de S.C.A. "Laura Elena Chiorean&Asociatii", prin **avocat Procopeț Verginia**, conform imputernicirii avocațiale nr. CJ/846044/2020,

Având în vedere împrejurarea ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca a inițiat procedura de consultare publică, în perioada 30 aprilie - 15 mai 2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind consultarea publică și transparența decizională referitoare la proiectul de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare platforma Tehnofrig – dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5 -11, str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48 – str. Jean Jaures f.n.,

formulam prezenta

SESIZARE

Pe care va rugam sa o aveti in vedere la momentul deliberărilor privitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare platforma Tehnofrig – dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5 -11, str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48 – str. Jean Jaures f.n.

Această sesizare surprinde aspecte aduse și anterior la cunoștința Primăriei Municipiului Cluj-Napoca prin sesizările nr.197827/25.04.2017 a domnului Maki Ferenc și, respectiv, nr.197815/25.04.2017 a domnului Vincze Csaba Gheorghe, membri ai **Asociației de Proprietari Jean Jaures nr.8**.

În fapt, proprietarii membri ai asociației noastre locuiesc în condominiul situat în Cluj-Napoca, str. Jean Jaures nr.8, locuințele din acest condominiu fiind edificate anterior anului 1989, având un regim de înălțime de D+P+2, până la 12 m (PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Mun.Cluj-Napoca nr. 493/2014 încadrează str. Jean Jaures în UTR Lc_A).

Reglementările supuse dezbaterii publice încadrează zona aflată în partea sud-estică a condominiului nostru, adică latura vestică a fostei platforme industriale Tehnofrig, cu referire expresă la imobilele propuse A04, B01, B02 în UTR RiM*, zonă industrială restructurată, cu un regim de înălțime Hmax = 32 m, după cum rezultă din

RLU Cluj RiM* și din planșa de reglementări anexă la Avizul nr.512/12.06.2019, completat prin avizul nr.50/24.02.2020.

Interesul formulării prezentei sesizări se explica prin aceea ca, în situația în care, la momentul emiterii certificatului de urbanism/autorizației de construire, s-ar transpune în practică prevederile art.9, Secțiunea 2 din RLU Cluj RiM*, cu privire la înălțimea maximă admisă – la cornișă, de maxim 29.00 m, la aticul etajului retras de maxim 32.00 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8E+ER, consecința va fi, în mod sigur, umbrirea aproape totală a locuințelor membrilor asociației.

Potrivit **art. 3 alin.1 și 2 din Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, "(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

În condițiile în care distanța dintre condominiul nostru și imobilele propuse A04, B01, B02 învecinate este mai mică decât înălțimea clădirilor A04, B01, B02, apreciem că se impune **întocmirea unui studiu de însorire**.

Având în vedere aspectele mai sus prezentate, vă adresăm respectuoasă rugămintă ca, la momentul luării în discuție a hotărârii privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare platforma Tehnofrig – dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5 -11, str. Maramureșului nr. 36 și nr. 48 – str. Jean Jaures f.n., să se concilieze reglementările de construire specifice zonei în discuție, cuprinse în RLU Cluj RiM*, cu reglementările de construire specifice zonei în care se regăsesc locuințele membrilor asociației noastre, **astfel încât să se asigure respectarea normelor de igienă privind însorirea**, reglementate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014, invocat anterior, și, în felul acesta, a dreptului nostru de proprietate.

Anexam prezentei, imputernicirea avocațială nr.CJ/846044/2020.

Cluj-Napoca,

15.05.2020

Asociația de Proprietari Jean Jaures nr.8
prin avocat Procopet Virginia



VERGINIA
PROCOPEȚ
Avocat
Cluj-Napoca



Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat
CJ/846044/2020



Forma de exercitare a profesiei

Societate civila de avocati "Laura Elena Chiorean & Asociatii"

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ Nr. 846044

SOCIETATEA CIVILA DE AVOCATI "LAURA ELENA CHIOREAN & ASOCIATII", reprezentata prin doamna avocat Procopeț Verginia, se împuternicește de către clientul **Asociația de Proprietari Jean Jaures nr.8**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Jean Jaures nr.8, jud.Cluj, reprezentată legal de Președinte – Maki Ferenc, în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/846044/2020, să exercite următoarele activități: redactare si comunicare sesizare la consultarea publică inițiată de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în perioada 30 aprilie - 15 mai 2020, și să asiste / să reprezinte clientul în fața Municipiului Cluj-Napoca - Serviciul Centrul de Informare pentru Cetățeni, str. Motilor nr.7.

Data 15.05.2020

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI
prin avocat,

Procopeț Verginia

(semnătura și ștampila)



Către
Municipiul Cluj-Napoca



Spre știința:

- Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca
- Primarului Municipiului Cluj-Napoca
- Direcția generală de urbanism – Biroul strategii urbane

Subsemnații - persoanele menționate în tabelul Anexa 1 la prezentul memoriu, formulăm prezentul:

memoriu/obiecțiuni

cu privire la

- PLAN URBANISTIC ZONAL – construire ansamblu rezidențial S+P+Mez+5E+ER str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Jean Jaures FN, inițiat de către SC GEAINV S.A.

Prin care vă aducem la cunoștință următoarele observații și obiecțiuni și vă solicităm să le aveți în vedere la adoptarea hotărârilor legate de acesta

1. Prin proiectul sus identificat se propune construirea unui ansamblu cu funcțiune mixtă (comerț, locuire colectivă) cu înălțime cuprinsă între patru și nouă etaje. Este vorba despre 11 imobile de locuit și de șase spații comerciale, adică 660 de apartamente și 1.600 mp spații comerciale.

Proiectul propus încalcă reglementările urbanistice aplicabile zonei, mai exact încalcă regimul de înălțime instituit prin documentațiile urbanistice, încalcă distanța minimă obligatorie față de construcțiile învecinate și totodată conduce la aglomerarea urbană extremă a zonei.

2. Astfel, mai întâi menționăm că terenul studiat, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură, la nord de Gara CFR, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 36, str. Jean Jaures f.n., se încadrează potrivit PUG Cluj Napoca în UTR RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta; UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic și UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu culoar ecologic.

Pentru parcela situată urbanistic în UTR RIM, PUG Cluj Napoca prevede că „Înălțimea

clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$.

În ceea ce privește parcela situată urbanistic în UTL Lip, PUG Cluj Napoca prevede că „Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) $+P+1+M$, (S) $+P+1+R$, $D+P+M$, $D+P+R$ (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m”.

Se prevede totodată atât pentru UTR RIM cât și pentru UTR Lip că „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”

„Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ”.

În speță, referitor la funcțiunile existente în momentul actual în zonă, arătăm că în jurul terenului studiat care face parte din UTR RIM, funcțiunea predominantă este locuirea. Din punct de vedere al locuirii, zona are un caracter mixt, atât locuințe individuale cât și locuințe colective - pe str. Maramureșului și str. Papiu Ilarian se găsesc locuințe individuale, iar pe str. Jean Jaures preponderent se găsesc locuințe colective. Regimul de înălțime al acestora variază între imobile cu regim de înălțime P/P+1 și imobile de regim de înălțime P+4. În zona locuințelor individuale regimul de înălțime variază între P și P+2. În zona locuințelor colective regimul de înălțime variază între P+3 și P+4. Se poate deci observa că regimul de înălțime al construcțiilor existente actualmente în zonă, este unul redus, zona fiind caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică.

În contrast total cu regimul de înălțime al construcțiilor din zonă și de asemenea cu specificul construcțiilor din zonă, unde sunt preponderent locuințe individuale sau colective mici, proiectul propus spre aprobare, implică amenajarea unui ansamblu cu funcțiune mixtă, comerț și locuire colectivă, cu regim de înălțime variabil cuprins între S+P+3E+ER și S+P+8E+E, înălțimea maximă, incluzând etajul retras sau etaj

tehnic, atingând potrivit documentației, o limită maximă de 29-32 de metri. Propunerea vizează deci construirea unor ansambluri rezidențiale cu o înălțime de până la 9 etaje, depășind cu mult înălțimea permisă și alterând în mod vădit omogenitatea urbanistică și aspectul general al zonei.

O simplă comparație a acestor date cu reglementările urbanistice citate *supra*, denotă faptul că proiectul propus spre aprobare este nelegal, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă fiind flagrant încălcate.

3. Pe de altă parte, distanța între casele/proprietățile particulare din zonă și construcțiile propuse este mult prea mică, încălcând prevederile legale în materie. Blocurile propuse cu regim de înălțime S+P+6E+ ER vor umbri locuințele particulare pe aproape toată durata zilei, afectând viața și sănătatea locatarilor din zonă. În plus, nerespectarea distanței legale între construcții va afecta și dreptul la viața privată al locatarilor, intimitatea locuințelor și a grădinilor acestora fiind substanțial redusă sau chiar anulată.

În acest sens, menționăm că Regulamentul de urbanism prevede în ceea ce privește UTR RIM:

„Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m”.

În ceea ce privește UTR Lip, Regulamentul de urbanism prevede că *„Pentru toate situațiile: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, (...)”.*

Subsemnații avem dreptul la respectarea acestor dispoziții legale imperative, de ordine publică, menite să asigure și să garanteze dreptul nostru la sănătate și la respectarea vieții private. Cât timp, proiectul nu respectă aceste dispoziții imperative, acesta este nelegal și nu poate fi supus aprobării.

4. Pe de altă, investitorul proiectului a încălcat prevederile legale în ceea ce privește publicitatea lucrărilor de construire pe care intenționează să le execute.

Astfel, art. 76 din Normele metodologice ale Legii 50/1991 aprobate prin Ordnul 839/2009, articol intitulat *„Operațiuni privind obligațiile investitorilor/beneficiarilor față de*

autorități" prevede: (1) După obținerea autorizației de construire/desființare, în vederea executării lucrărilor, investitorul/beneficiarul are obligația de a realiza următoarele operațiuni: (...) b) **Amplasarea, la loc vizibil, a Panoului de identificare a investiției** Se vor aplica prevederile cuprinse în anexa nr. 8 la prezentele norme metodologice".

Potrivit Anexei 8 „1. Datele de mai sus vor fi înscrise obligatoriu într-un panou de minimum 60 x 90 cm (literele având o înălțime de cel puțin 5 cm), confecționat din materiale rezistente la intemperii și afișat la loc vizibil pe toată perioada lucrărilor. (...) 3. Vederea de ansamblu poate fi: fotografia machetei, o perspectivă sau o fațadă reprezentativă (principală) a investiției".

În speță, investitorul nu a afișat panoul obligatoriu de identificare a investiției privind desființarea construcțiilor, într-un loc vizibil pentru toată lumea, sau mai exact, în locul care are deschidere la strada principală, cum era normal. Dimpotrivă, investitorul a amplasat panoul pe o alee cu circulație limitată, astfel că subsemnații nu am avut posibilitatea să aflăm de intenția de construire decât mult ulterior momentului în care acesta a avut obligația de amplasare. Investitorul cunoștea foarte bine faptul că locatarii din zonă nu își exprimă acordul în ceea ce privește construirea unor blocuri cu până la 9 etaje, cunoștea foarte bine și conținutul nemulțumirilor noastre (încălcarea dreptului la sănătate, la viața privată, crearea unei aglomerații urbane și aglomerare a traficului extremă - construirea a zece blocuri între str. Maramureșului și râul Nadăș ar produce o aglomerare excesivă a mașinilor și ar îngreuna foarte mult traficul în zonă, (un studiu de trafic ar fi imperativ), lipsa locurilor de parcare suficiente în zonă – se propune distrugerea unor locuri de parcare existente actualmente, etc), iar prin amplasarea panoului într-un loc ascuns, a încercat să ne împiedice să aflăm stadiul procedurii în care se găsește proiectul și totodată să ne împiedice să luăm măsuri la timpul potrivit.

Afișarea panoului de identificare a investiției, într-un loc vizibil, este un element obligatoriu în toate șantierele de construcții, iar neafișarea lui este sancționată cu sistarea imediată a lucrărilor.


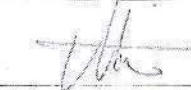















Neregulile menționate *supra* împiedică continuarea procedurii și aprobarea proiectului propus.

5. În final, amintim și subliniem că potrivit dispozițiilor imperative ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Art 32 alin. 7) **Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.**

Cluj Napoca,
14.05.2020

Cu respect,

ANEXA 1

Nr. crt.	Numele și prenumele petentului	Domiciliul petentului	Codul numeric personal	Semnătura
1	BOERN VICTOR			
2	MOLDOVANU MARIUS			
3	MIRON VASILICA			
4	ANDAN VALENTIN			
5	MARCHIS RADU			
6	MUREȘAN LIVIA SEVER			
7	CRĂJAN JOAN			
8	Cicca N. Adela			
9	Kovacs György			
10	BALAZS JÓSEF			
11	BALLÓ NITILA			
12	BALLÓ FRANCIS			
13	Janko Csaba			
14	Janko-Louis Rajuel			
15	BONDOR RADU			
16	Bod Marius			
17	Bilay Sifra			

18	Varga Istvan								
19	Berciu Anem								
20	BUNSE EVGEN								
21	JANCIU MARCEL								
22	JANCIU ANGEA								
23	HAVARI CHEROBY								
24	TASAR KISS ALEXANDRU NICOLAE								
25	CHASZAR DOREL								
26	PUSOK MARTIN								
27	OTVOS IOLANA								
28	CRISON LIVIU IOAN								
29	SILVY ADRIAN								
30									
31									
32									
33									
34									



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Nr. 253114 /433/27.05.2020

Conex cu nr. 328634/433/2019

lego



Către,

Asociația de proprietari
str. Jean Jaures nr. 8
Cluj – Napoca, jud. Cluj

Referitor la adresa Dvs. înregistrată cu nr. 234346/15.05.2020 prin care faceți referire la lucrarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n, vă comunicăm următoarele:

- conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012, vă facem cunoscut punctul de vedere al proiectantului lucrării – S.C. ARHIMAR SERV SRL, arh. Claudiu Botea, comunicat prin adresa cu nr. 251298/26.05.2020.

ȘEF BIROU,
Arh. ANDREEA MUREȘAN

red. Arh. Adina Moldan
2 ex.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Nr. 253081/433/27.05.2020

Conex cu nr. 328634/433/2019

8H

EXPEDIAT

28. MAI. 2020

Către,

Șipos Adrian
str. Papiu Ilrian nr. 15
Cluj – Napoca, jud. Cluj

Referitor la adresa Dvs. înregistrată cu nr. 232542/14.05.2020 prin care faceți referire la lucrarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig - dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n, vă comunicăm următoarele:

- conform Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012, vă facem cunoscut punctul de vedere al proiectantului lucrării – S.C. ARHIMAR SERV SRL, arh. Claudiu Botea, comunicat prin adresa cu nr. 234615/15.05.2020.

ȘEF BIROU,
Arh. ANDREEA MUREȘAN

red. Arh. Adina Moldan
2 ex.

lll