

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, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând 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, cu modificările și completările ulterioare,

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, de asemenea, este propus 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. Maramureşului și str. Fabricii de Chibrituri.

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

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:

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

În etapa a 2-a

- Anterior emiterii autorizației de construire pentru fiecare corp vor fi îndeplinite condițiile prevăzute în etapa 1 și va fi echipată edilitar, realizată 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, vor fi realizate trotuarele și amenajate 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) vor fi realizate 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



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 (terțiare), 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 principale 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 (supanete, 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 se 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 decorației 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+I+M, (S)+P+I+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) Garajele 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 i 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) garajele, 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) garajele 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 ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 1,5 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 acesteia. 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. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de



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.primariaclužnapoca.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.

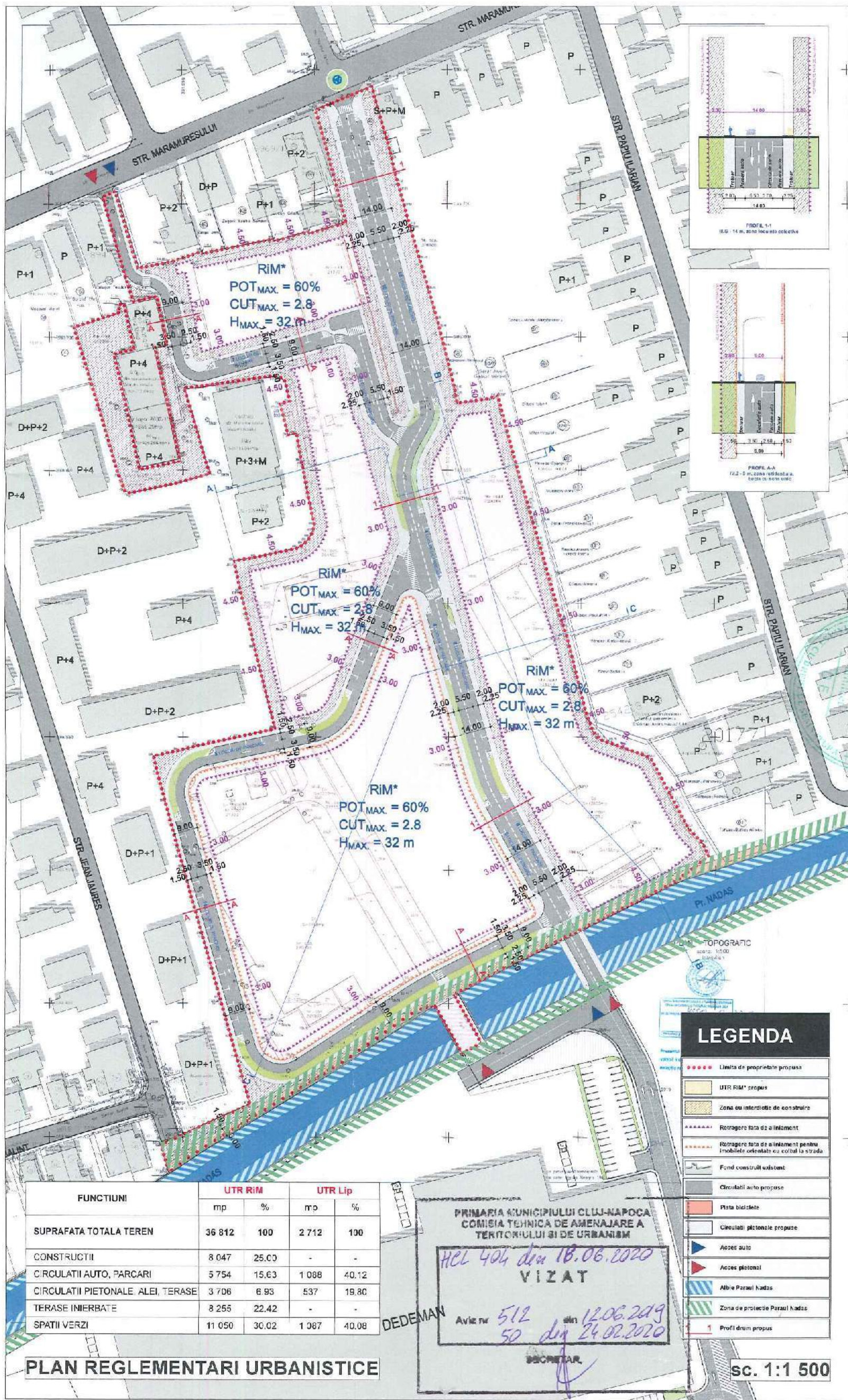
Primar,
EMIL BOG

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan



BILANT TERITORIAL

UTR RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONA MIXTA
 POT max m = 60%
 CUT max m = 2.8

UTR Lip - LOCURILE SI REZERVII REDUS DE INALTIME DISPARE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC
 POT max m = 35%
 CUT max m = 0.5

UTR V - ZONA VERDE DE PROTECTIE A PELOI SAU CU JOLCURI ECOLOGICE
 POT max m = 1%
 CUT max m = 0.01

Nr. CAD: 279167; 289323 (285029-C1; 289323-C2; 285629-C3); 21367 (21547-C1); 264462; 266292 (263932-C1); 267224; 267234-C1; 270083; 270904 (270994-C1); 28108 (27998-C1); 28126; 21317; 21317-C2; 21328; 21332; 21324-C1; 21324-C2; 21324-C3; 270138; 270138-C1; 270138-C2; 270138-C3; 270138-C4; 270138-C5; 270138-C6; 270138-C7; 270138-C8; 270138-C9; 270138-C10; 270138-C11; 270138-C12; 270138-C13; 270138-C14; 270138-C15; 270138-C16; 270668; 286166; 7627

SUPRAFATA TEREN UTR RIM: 36 812 mp
 SUPRAFATA TEREN UTR Lip: 2 712 mp
 SUPRAFATA TEREN STATUL ROMAN: 181 mp
 SUPRAFATA TOTALA TEREN: 39 685 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA:
 • EXISTENT: 17 597 mp
 • PROPUS: 8 247 mp
 • UTR RIM: 8 247 mp
 • UTR Lip: 0,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DES-ASURATA:
 • EXISTENT: 32 717 mp
 • PROPUS: 33 723 mp
 • UTR RIM: 33 723 mp
 • UTR Lip: 0,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DES-ASURATA (fara SUBSOL):
 • EXISTENT: 35 445 mp
 • PROPUS: 35 043 mp
 • UTR RIM: 35 043 mp
 • UTR Lip: 0,00 mp

POT:
 • EXISTENT UTR RIM: 46,55%
 • EXISTENT UTR Lip: 6,42%
 • PROPUS UTR RIM: 23,00%
 • PROPUS UTR Lip: 35,00%

CUT:
 • EXISTENT UTR RIM: 0,80
 • EXISTENT UTR Lip: 0,16
 • PROPUS UTR RIM: 1,80
 • PROPUS UTR Lip: 0,90

REZERVII DE INALTIME:
 • EXISTENT: S, P, P+1, S+P+M
 • PROPUS: JTR RIM: S+P+M+ER

NR. APARTEAMENTE/ANSAMBLU:
 • PROPUS: 85

SPATII COMERCIALE/ANSAMBLU:
 • NR. SPATII COMERCIALE SI PROPUS: 0
 • SUPRAFATA UTILA ESTIMATA TOTALA: 1 400 mp

NR. LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA:
 • PROPUS: 700
 • PARCARE SUBSOL: 593
 • PARCARE SUPRATERANE: 107
 • NECESAR NR. LOCURI DE PARCARE: TOTAL = 700
 • NECESAR APARTEAMENTE: 68
 • NECESAR SPATII COMERCIALE: 31
 • NECESAR SPATII SERVICII: 3

SPATII VERZI:
 • PROPUS JTR RIM: 11 032 mp (30,02%)
 • PROPUS JTR Lip: 1 067 mp (39,00%)

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 2228
 Claudiu
 BOTEANU
ARHIMAR
 ARHITECTURA & ASPIRII CONCEPTUALE SI REALIZARI

BUCURARIA DE ARHITECTURA
 Str. Calanesti, nr. 1, Pavilion F, Cluj-Napoca, Romania
 T: +40 264 396786 F: +40 254 592674
 www.arhimar.ro

Echipe de proiectare
 arh. Adrian Bedreaga
 arh. Daniel Barna
 CAD Designer Ciprian Miron

Verificat
 arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect
 arh. Claudiu Botea

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

Beneficiar
 GEAINV S.A.

B-dul MUNCIIL nr. 18, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Adresa investitiei
 Str. Fabricii de Chibrituri nr.5-11, Str.
 Maramuresului nr.26, Str. Maramuresului nr.48,
 Str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Proiect
 Proiect nr. 1174/2016
 Faza P.U.Z.
 Scara 1:1500
 Data 25-Jun-19

FUNCTIUNI	UTR RIM		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	36 812	100	2 712	100
CONSTRUCTII	8 047	25.00	-	-
CIRCULATII AUTO, PARCARI	5 754	15.63	1 088	40.12
CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TERASE	3 706	6.93	537	19.80
TERASE INERBATE	8 255	22.42	-	-
SPATII VERZI	11 050	30.02	1 087	40.08

LEGENDA

- Limita de proprietate propusa
- UTR RIM* croquis
- Zona cu interdictie de construire
- Retragere fata de aliniament
- Retragere fata de aliniament pentru imobilele orientate sau cotul la strada
- Fond construit existent
- Circulatii auto propuse
- Plata biciclete
- Circulatii pietonale propuse
- Acces auto
- Acces pietonal
- Albie Paraul Nadas
- Zona de protectie Paraul Nadas
- 1 Profil drum propus

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI SI DE URBANISM

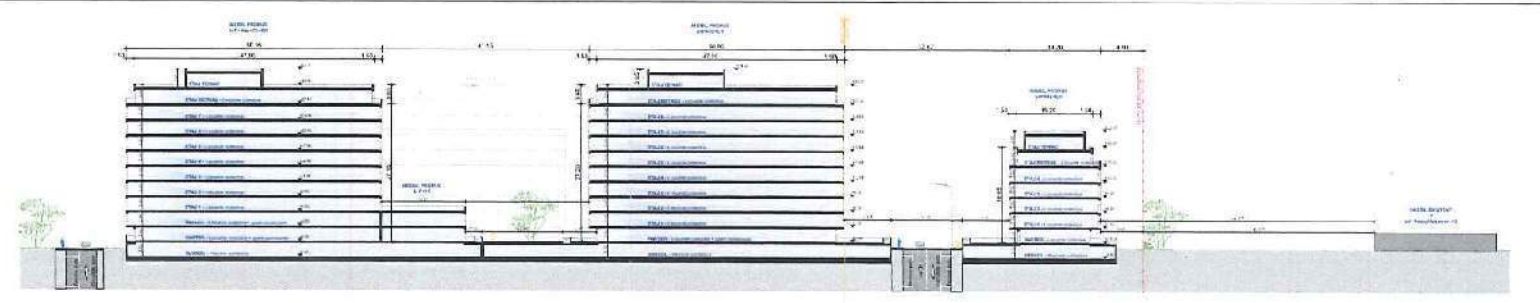
HEL 404 din 18.06.2020
VIZAT

Aviz nr 512 din 12.06.2019
 50 din 24.02.2020

SECRETAR

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

sc. 1:1 500



SECTIONE C-C

sc. 1:1 500

ARH-03
**Plan Reglementari
 Urbanistice**

Avus: desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau
 utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al ARHIMAR si
 nu pot fi folosite in scopuri comerciale sau pentru care au fost elaborate.
 Aceasta plansa reprezinta extras din Proiectul Tehnic, necesara pentru
 autorizarea si nu va fi folosita pentru executie

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 Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 24.05.2017, 16.03.2018 și 19.03.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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

Dezbaterile publice 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 Siclă 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 – s
- Varga Jenő – s
- Varga Roza –
- Varga Attila –
- Zagoni Szabo Sandor – s
- Gocan Cristina și Gocan Vasile Dorcel – s
- Gocan Adrian – s
- Haimann Reinhold –
- Breaz Iulius –
- Doroczi Mariana – st.

- Fărcaș Daniel Alin –
- Gârboan Rozalia – st
- Pop Doina Dorina – s
- Murčan Petra – str. I
- Popan Horea Vasile – si
- Popan Radu Mihai – sti
- Gorcea Aurelian Vasile –
- Szabo Kinga Roszika – st
- Varga Istvan – str. I
- Ferentiu Benjamin
- Pop Ciprian Lorin
- Chicinaș Andrei – s
- Ionescu Daniel Radu – s
- Bitay Sofia – str.
- Bondor Radu – s
- Șipoș Paul Alin
- Șipoș Adrian – s
- Crișan Anna – st
- Berciu Avram – :
- Hurgoi Ioan – str
- Ballo Francisc –
- Ballo Attila – str.
- Mureșan Anna și Mureșan
- Kovacs Gyorgy –
- Kovacs Arpad –
- Miron Vasile – :
- Crișan Ioan – st
- Danciu Ion – str
- Danciu Mirela 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 scizcază 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. Maramureșului la nr. 36 se strangulează circulația
 - este afectată însoțirea 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 demolarea acestuia

- dl. Bercheșan Nicolae, sesizează aspecte legate de :
 - alea de acces a fost luată de beneficiar, nu se mai poate intra la garaje și la punctul gospodăresc, nu mai au acces Salvarea și Pompierii
 - 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 Jaures 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 Jaures
- 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
 - parcări 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. Maramureșului și râul Nadeș ar produce o aglomerare excesivă a mașinilor și ar îngreuna foarte mult traficul în zona ;
4. Intrarea din str. Maramureșului 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. Ilieș 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 locuitori 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 Maramureșului, Garii și zonele aferente nu vor deveni un nou Campului, Buna Ziua, Florești sau Baciului;
- 3) Călea de acces dinspre str. Maramureșului va fi largită sau 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 existent proprietăți private cred că rămâne așa de 4 metri. În consecința principală cale de acces va fi podul peste Nadas 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 consecința 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 Maramureșului principală cale de acces către platforma Emerson are ore de varf în care traficul este îngreunat.

3) Consideram ca valoarea proprietatilor (caselor) afectate de construirea acestui ansamblu rezidential va scadea drastic datorita aglomeratiei, poluarii crescute si a privarii de intimitate.

4) propunem proiectarea unor imobile regim P+M in schimbul acestora de 6 etaje + Etaj retras care vor imbunlati aspectul vizual al zonei si nu va altera calitatea vietii cetatenilor ce locuiesc in aceasta zona.

5) Pe plasa cu informarea este trecuta gresit adresa de email a proiectantului asa cum se vede din poza atasata serie valentin.moldovan@arhimar.com si nu valentin.moldovan@arhimar.ro cum este corect, lucru ce ridica gradul de confuzie in cazul unor sesizari.

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 inițiative, 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 inițiative 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 inițiativei de urbanizare , să ne consultați și pe noi, pentru ca împreună cu Dumneavoastră sa gasim 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. topo 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 in 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



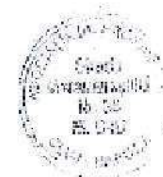
Administrator,
Bercheșan Niculae
0751574787

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

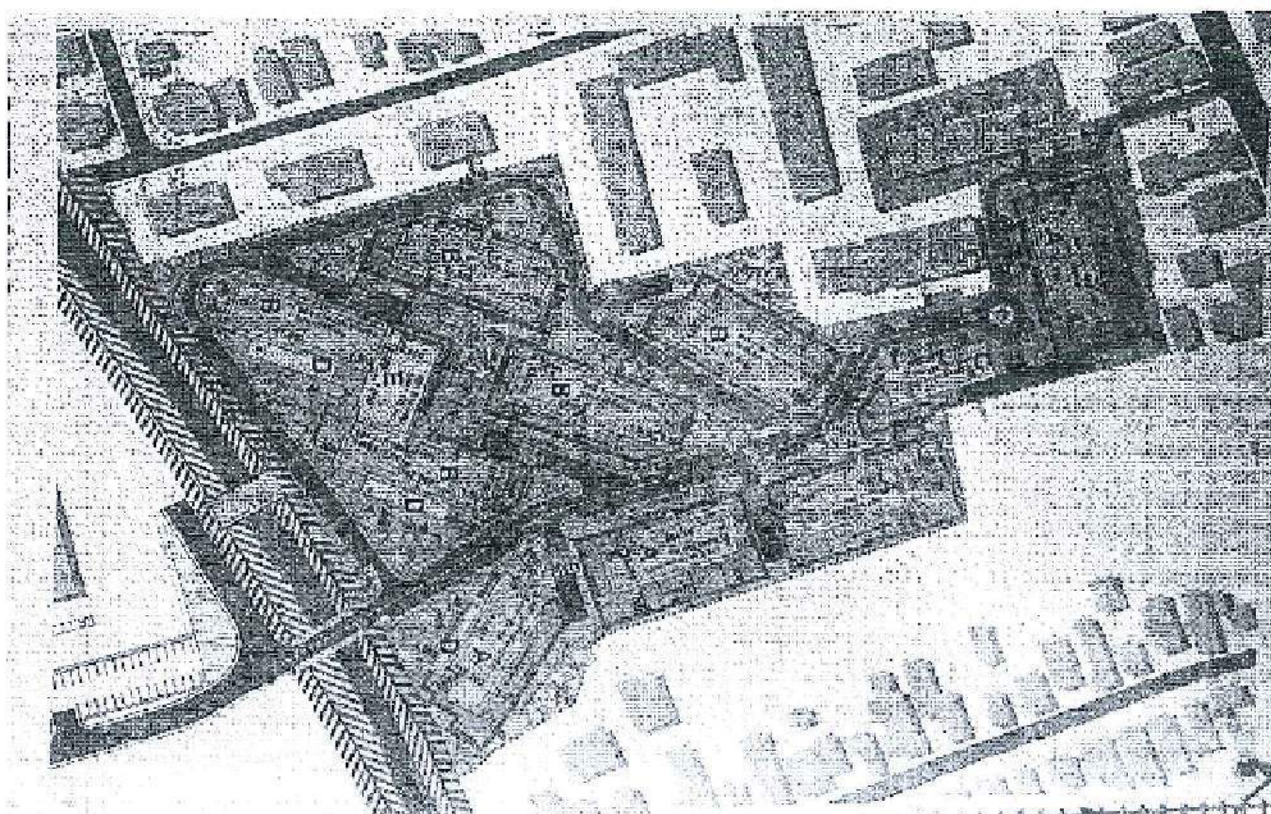
1	FARCAS A.	NU	Popa
2	BAGACEAN M.	NU	Popa
3	MOCANU N.	NU	Popa
4	BARZ R.	NU	Popa
5	COROIU G.	NU	Popa
6	CIONCA I.	NU	Popa
7	BERCHESAN M.	NU	Popa
8	CAZAN D.	NU	Popa
9	OLTEAN T.	NU	Popa
10	CIONCA I.	NU	Popa
11	MARIAN C.	NU	Popa
12	MATIAS A.	NU	Popa
13	GAL K.	NU	Popa
14	PANICAN D.	NU	Popa
15	MORAR V.	NU	Popa
16	TUSA I.	NU	Popa
17	CAMPEAN A.	NU	Popa
18	MESTER G.	NU	Popa
19	DAN E.	NU	Popa
20	POP A.	NU	Popa
21	TEGEAN P.	NU	Popa
22	PUSTAN F.	NU	Popa
23	COSTEA V.	NU	Popa
24	ELECHES V.	NU	Popa
25	PATIU C.	NU	Popa
26	SVIDERSKI L.	NU	Popa
27	POP A.	NU	Popa
28	SIPOS V.	NU	Popa
29	VARGA P.	NU	Popa
30	MORAR A.	NU	Popa
31	MOLDOVAN C.	NU	Popa
32	GEORGHIU I.	NU	Popa
33	LAZAR R.	NU	Popa

34	GROZA A.	NU	Popa
35	POP V.	NU	Popa
36	LAPUSAN I.	NU	Popa
37	MATEI C.	NU	Popa
38	BUCUR D.	NU	Popa
39	CHELEMEN F.	NU	Popa
40	DANILA A.	NU	Popa
41	CACIU M.	NU	Popa
42	MORAR V.	NU	Popa
43	FARAGAU V.	NU	Popa
44	MIHUT M.	NU	Popa
45	BALLA I.	NU	Popa
46	VAIDA P.	NU	Popa
47	RATIU D.	NU	Popa
48	DEGAN G.	NU	Popa
49	MICLEA M.	NU	Popa
50	RUS M.	NU	Popa

Prevedute
 Morar Hergil
 Morar



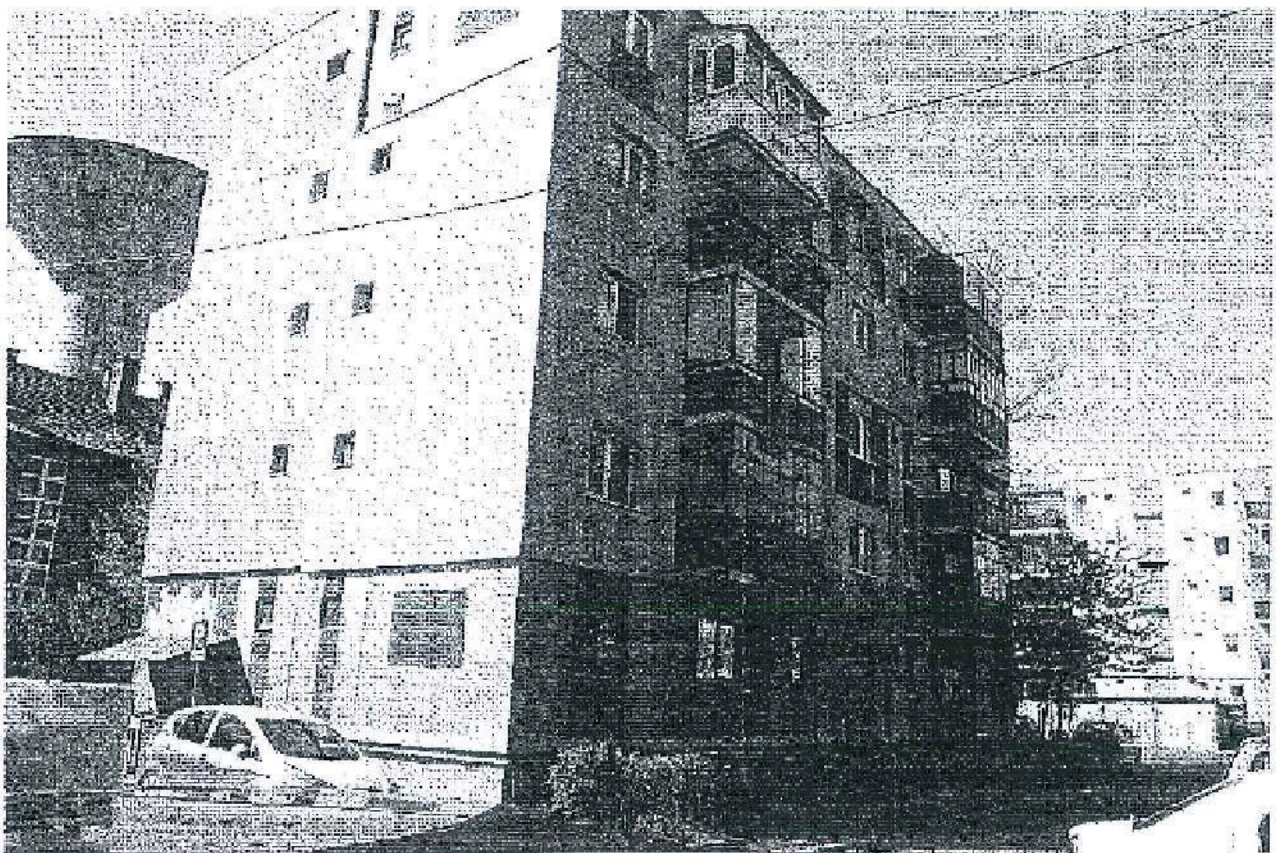
Prin adresa cu nr. 185232/14.04.2017, dl. Şipoş Adrian, cu domiciliul în s
 comunică următoarele obiecţiuni :



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.

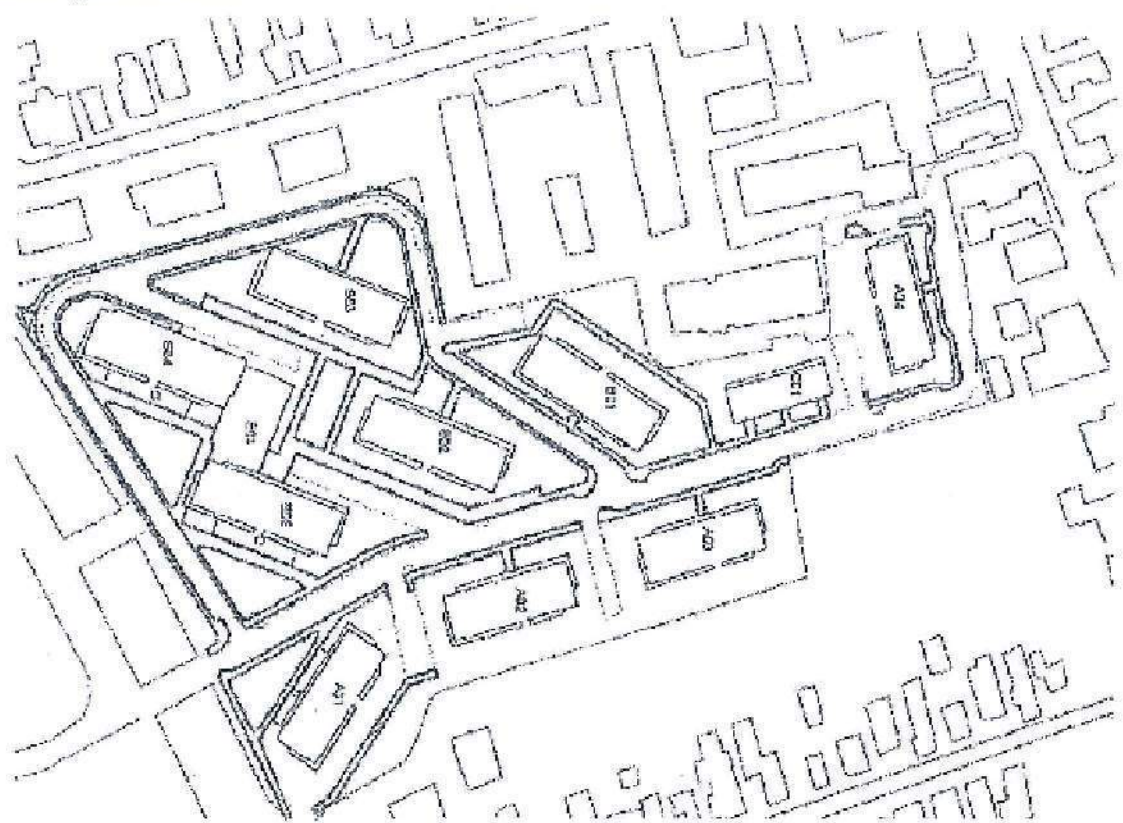
Vom avea ceea ce s-a construit deja pe str. Oasului nr. 86-90 "Imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+6E+ER" același lucru cu S+P+Mez+5+ER cum se va construi pe platforma Tehnofrig.

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 Jaures Nr. 10 A.

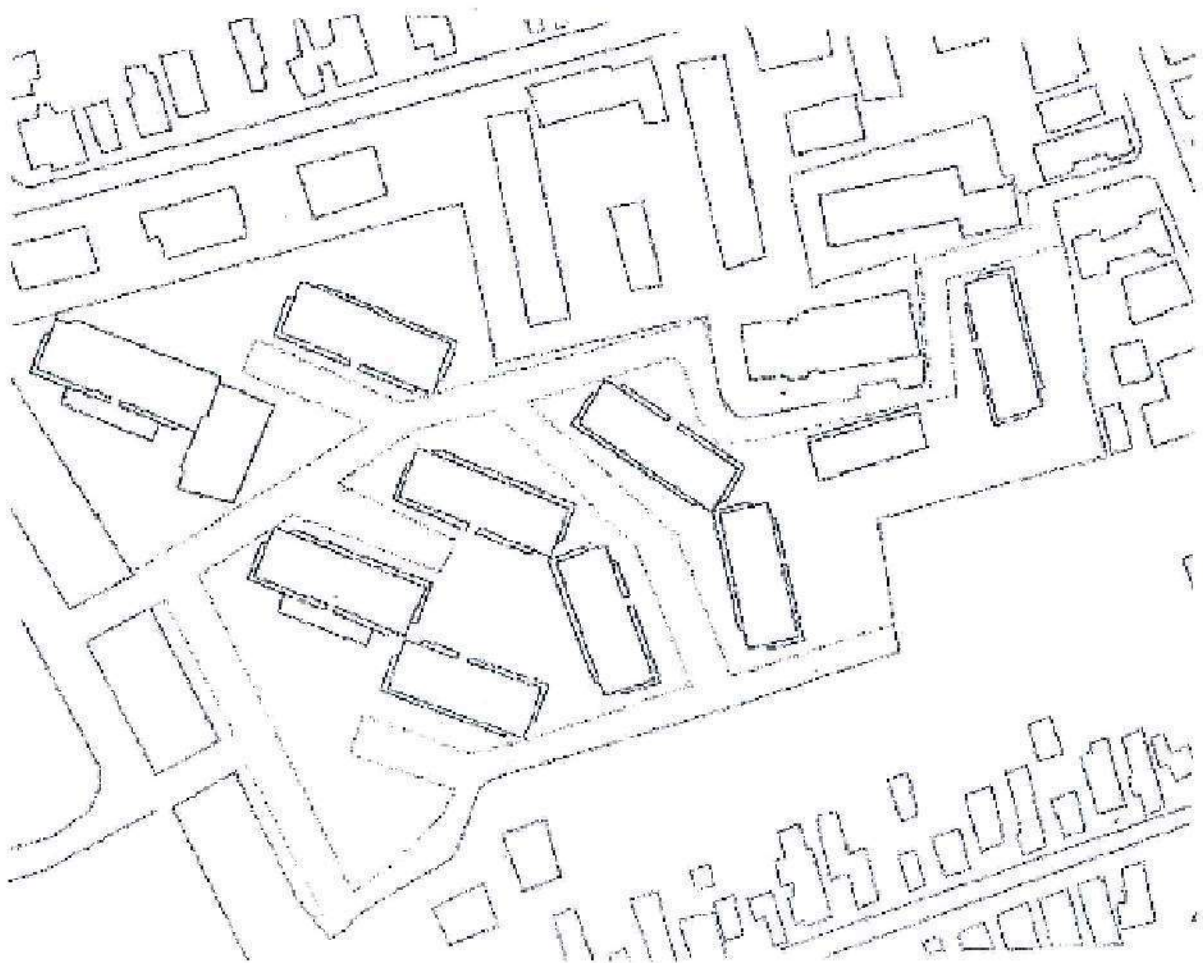


Atasez o schiță de lucru cu propunerea de reorientare a acestor blocuri astfel încât impactul asupra intimității să fie diminuat.

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
proprietară a imobilului situat în str. Papiu Ilarian nr. 11, comunică
următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- 1) Nu sunt de acord, la multimea de BPM a blocului prevăzut în documente în discuție ar urma să se reducă blocul grădinișcă.
- 2) Nu sunt de acord cu orientarea prevăzută în documentație, pentru că ar afecta integritatea proprietății de către fosta proprietate și etapele lucrării.
- 3) Nu este suficientă justificarea intenției de proiectare prin simpla referință la prevederile HUC pentru că în cazul deparare proprietății afectate ar pierde mult din valoarea lor actuală, și proprietarii acestor imobile au mai drepturi, conform legislației în vigoare. Cum s-a susținut pagubele produse din cauza scaderii valorii imobilelor afectate?
- 4) Propun repindirea vîntului proiect prin luarea în considerare a dispozițiilor proprietarilor imobilelor învecinate în așa fel încît imobilele să nu piardă în valoare lor actuală.

Data:

Semnătura:

17.04.2017

Kitay L. J. A.

Notă:

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

- Să se facă parcare superterestră
- Reducerea blocurilor A01, A02, și A03 după modelul A04 din proiect, cu amplasarea garajurilor de la baie 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 C04 din proiect.
- Orientarea acestor blocuri ca și la A04 din proiect, cu proiectarea garajurilor de baie 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) Reducerea nivelului înălțimii blocurilor AO1, AO2, AO3 și AO4
- 2) Reducerea înălțimii blocurilor AO1 și AO2 din proiect
- 3) Plănușă de capacitate, în fața străzii Papiu Ilieș, în fața
Zărilor

Cu mulțumiri,

Data: 16.04.2017

Semnătura: Fărcaș Daniel

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

- Propuneri reorientarea blocurilor AO1, AO2, AO3, ca
și AO4 din proiect.
- Rog reducerea înălțimii acestor blocuri ca și la
bl. CO1 din proiect.
- plănușă de capacitate, în fața străzii Papiu Ilieș

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Doina

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

- propun reorientarea blocurilor AO1 ; AO2 ; AO3
după modelul blocului AO4 și proiectarea geometriilor
de la față orientată spre proprietățile de pe
str. Al. Papiu Ilieș

- Înălțimea maximă a celor trei blocuri
AO1 ; AO2 ; AO3 să nu depășească 4 (patru) etaje

- Verificarea modulului în cele patru etaje
Cu mulțumiri, din punct de vedere de la adresa de
urma demarării lucrării lot. de construcție.

Data: 15.04.2017

Semnătura: Ioan

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 blocul A04 din proiect. De asemenea pe latura blocului
orientată către zona de case, să fie prevăzute geometrie de la baza
la fel ca la bloc B3 str. Ioan Lăures nr. 10 A.

Propun reducerea înălțimii blocurilor A01, A02, A03, la maxim patru (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 A-01, A-02, A-03, să fie amplasate conform blocului A-04 din
proiect. De asemenea pe latura blocului orientată către zona de case
să fie prevăzute geometrie de la baza așa cum este construit acum
Blocul B3 str. Ioan Lăures 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:
Căci din punct de vedere tehnic nu este permis construirea de locuințe cu
înălțime maximă de 28 m sau înălțime egală terenului. În consecință se
pot pune la dispoziție ca pe str. "Șipoș Paul Alin" pe ambele părți
propun prevedea un bloc de P+5E sau construct blocuri de P+3E.
Din punct de vedere arhitectural în adăcirea în zona în discuție de la
zona de case de blocuri de P+5E trebuie prevăzute geometrie
prin care să nu se creeze timpuriu un fel de "proiecție"
- regim de înălțime pentru blocurile A01, A02, A03 ca și la cel mai P+3E;
- înălțimea blocurilor A01, A02, A03 ca și la cel mai P+3E;
- proiectare geometrie de la baza spre adăcirea în zona în discuție;
- geometrie de la baza spre adăcirea în zona în discuție.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017.

Semnătura:

Șipoș Paul Alin

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

Reducere ultimelor blocuri către strada Papiu-
Harian la maxim P+3+et retras.

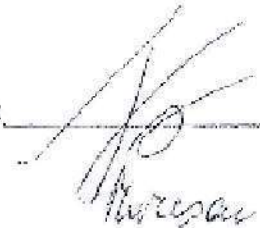
Reorientarea sașilor blocuri la fel ca bloc A04
din proiect.

Realizare barieră vizuală prin plantare tui
către str. Papiu-Harian.

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 înregistrată

cu nr. 185232/13/14.04.2017 la negocierile publice

primare. Se așteaptă ca proiectul să fie revizuit și să se realizeze
peșteră pentru a evita opozițiile pentru a evita:

- reducerea înălțimii blocurilor A01, A02, A03 la P+3+ET
- să se facă colț din proiect
- plantarea de tui care să evite o vedere
bună din strada.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura:



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

- schimbarea orientării blocurilor A01, A02, A03 cu granițe de bloc
s. pe case

- diminuarea valorii proprietăților datorită pierderii de intimitate.

- regimul de înălțime propriu este epuizat de mare.

- depășirea cotei și a maximului în zonă, îngreunarea traficului în zonă

Cu mulțumiri,

Data: 16.04.2017

Semnătura:




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

- Regimul de construcție propus este eronat de mare
- Distanța între casele respectabile proiectului este mică și construcțiile propuse este mult prea mici
- Construcția a sece blocuri în st. Mărmăreșului și a școlii
Școlii nr. 1 produce o aglomerație excesivă în imediata lor

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 st. 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
imediată vecinătate a proprietății mele pentru că ar urma să umbrească și să
2) Nu sunt de acord cu înălțimea proiectată în drumurile pentru că
ar afecta siguranța a proprietății mele pentru că
3) Nu sunt suficientă justificări pentru de proiectare fără a se
referi la prevederile PUG pentru zona în care se construiește și proprietățile
afectate ar pierde mult din valoarea lor actuală, ori și proprietarii
acestea imobile au drepturi care să răspundă pentru pagubele create?
- 4) Propun reducerea înălțimii proiect prin luarea în considerare a
drepturilor proprietăților în zona în care se construiește și prin luarea
din valoarea lor actuală.

Cu mulțumiri,

Data: 17.04.2017

Semnătura: 

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

PROPUN MODIFICAREA ATENȚIONĂRII BLOCURILOR NR. 102, 102, 103
ÎN REGIMUL DE CONSTRUCȚII BLOCURI NR. 104, ORIENTAT ÎN GONDOLARI
DE CALITATE ÎN ACELAȘI REGIM DE CONSTRUCȚII - NU SUNT PROPRIETAR
NOSTRU.

PROPUN REDUCEREA ÎNĂLȚĂȚII LA 14 M, PENTRU BLOCURILE
TRON BLOCURILOR

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: 



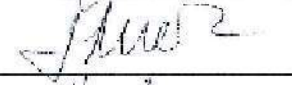


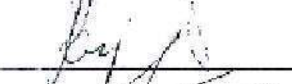
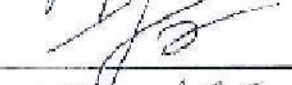



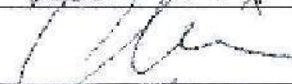


Prin adresa cu nr. 186632/18.04.2017, locuitorii
obiecțiuni :

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.	OTVŐS LEVENTÉ		
5.	BENSE EUGEN		
6.	Ghiran Simion		
7.	Muresan Levent		
8.	Ballo Francisc		
9.	BERCIU AVRAMI		
10.	Danciu Ion		
11.	CSASZAR DOROL		
12.	CRĂȘAN IOAN		
13.	JANKO CSABA		

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
ÎNIM PROIECT, CU ÎNPLINEREA GEAMURILOR DE BAZE ÎNRA MODELUL
BLOCULUI B3 ÎN STR. JEAN JEANES NR. 10A.

REDUCEREA REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME PT. ACESTE 3 BLOCURI
CONTR. BLOCULUI C01 ÎN PROIECT.

PLANTAREA UNEI BĂRIERE VEGETALE PT. ANTIFONARE CĂTRE
Cu mulțumiri, VECINATĂȚILE DE PE STR. PAPIU 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 : 1) propun reorientarea blocurilor P01, P02, P03
după blocul P04 din proiect, în proiectul, geamurile de la etajele grădinițe
din spate str. Papiu Ilarian ca și la Blocul B3 din str. Jean Jone nr 10 A)
2) ~~reducerea nivelului de înălțime al acestor blocuri ca și la blocul C01 din~~
~~proiect.~~
3) ~~rog reanalizați studiul de trafic de pe străzile Maramureșului și Corni~~
~~4) rog reanalizați studiul de poluare pt. că la un apartament pot~~
~~există chiar 2 sau mai multe mașini~~
5) ~~rog să se reanalizeze proiectul pt. a se construi un drum de~~
~~acces prin spațiile grădinițelor de pe str. P. Ilarian, pt. a avea acces de ieșire~~
~~spre această ansamblu rezidențial, în compensație cu reducerea volumului~~
~~proprietăților, în urma construirii acestor ans. rezidențiale.~~

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Crișan Anna

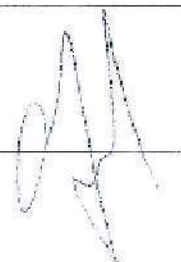
Prin adresa cu nr. 187571/19.04.2017, dl. Chicinaș Andrei, cu domiciliul
comunică următoarele obiecțiuni :

MI SĂ SĂM ÎN ACORD CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME
PRODUS DE CĂTRE UNUL DIN VECINII MEI CU DEPĂ-
ȘOSTE P+2E, ÎN CONȘTIINȚĂ LA CĂDĂ SĂ FACĂ DEȘI-
NURE ÎNTE O ÎNĂLȚIME DE 3 ORI PĂR MARE

Cu mulțumiri,

Data: 18.04.2017

Semnătura:



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

- Reorientarea blocurilor A01, A02, A03 conform Bloc A04 din proiect
ca latură blocurilor spre Papiu Ilarian în toate proiectele de construcție de baie
conform bloc B3 din Str. Jean Jares Nr 10A
- Reducerea nivelului de înălțime la maxim. P+ER conform
Bloc C01 din proiect
- Planșarea unei bariere vegetale cu sol de protecție artificială în
vizual către suprafețele învecinate

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 :

- Reorientarea blocurilor A01, A02, și A03 conform
Bloc A04 din proiect, către latură blocurilor spre Papiu Ilarian
în toate proiectele de construcție de baie conform bloc B3 din Str. Jean Jares Nr 10A
- Reducerea nivelului de înălțime la maxim P+3E+ER conform bloc C01
din proiect
- Planșarea unei bariere vegetale cu sol artificial în vizual.

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura: Danciu M

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

REORIENTAREA BLOCURILOR A01, A02, A03 CONFORM BLOC A04 DIN PROIECT, P+3E ASIGURAREA
CA SERE LATURA BLOCURILOR ÎN SPRE STRADA PAPIU ILARIAN SA FIE PREZENTATE LĂTĂRI DE BAIE
A FIE CI LA BLOC B3 DIN STRADA JEAN JARES NR 10A.

REDUCEREA NIVELULUI DE ÎNĂLȚIME PT AOSTE 3 BLOCUR (A01, A02, A03) CONFORM BLOC C01 DIN PROIECT.
PLANȘAREA UNEI BARIERE VEGETALE CU SOL ARTIFICIAL ÎN VIZUAL CĂTRE VECINĂTILE DE PE STR. PAPIU ILARIAN

Cu mulțumiri,

Data: 15.04.2017

Semnătura:

Pop C

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 blocurilor P01 P02 P03 conform bloc P04 din proiect. Prop prevederile gramurilor la care către bătănie dinș, pe sta Popian Marian.

- propun reducerea micșutării de înălțime conform bloc C01 din proiect

- Prop creșterea unei barieră. Vi 2 uale prin plantarea tineri.

Cu mulțumiri,

Data: 19.05.2017

Semnătura: 

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

Cerem: - Sa se revinca în continuare orice acțiune și pictural pe lângă bloc (C+D) până la garaj și la punctul de separare

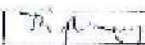


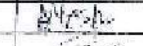


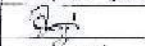

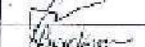

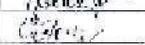

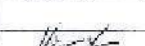




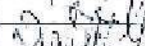














- Sa găsiți o soluție pentru parcare elev peste a ruta de mașini existente aduna ale paratarilor (parcarea actuală vor să le transforme în spațiu verde). Apresul autovehiculelor de intervenție (salvare, pompieri, poliție, ambulanță, salubritate.

Cu mulțumiri,

Data: 24.04.2017

Semnătura:  Ștefă

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

1	FARGAS 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	CORDIU G.	NU		21	TEGEAN P.	NU	
6	CIONCA I.	NU		22	PUSTAN F.	NU	
7	BERCHESAN N.	NU		23	COBTEA V.	NU	
8	CAZAN D.	NU		24	ELECHES V.	NU	
9	OLTEAN T.			25	PATIU C.	NU	
10	CIONCA I.	NU		26	SVIDERSKI L.	NU	
11	MARIAN G.	NU		27	POP A.	NU	
12	MATIAS A.	NU		28	SIPOS V.	NU	
13	GALK.	NU		29	VARGA P.	NU	
14	FANICAN D.	NU		30	MORAR A.	NU	
15	MORAR V.	NU		31	MOLDOVAN C.	NU	
16	TUSA I.	NU		32	GEORGIU I.	NU	
				33	LAZAR R.	NU	

34	GROZA A.	NU	
35	POP V.	NU	
36	LAPUSAN I.	NU	
37	MATEI C.	NU	
38	BUCUR D.		
39	CHELEMEN F.	NU	
40	DANILA A.	NU	
41	GACIUM.	NU	
42	MORAR V.	NU	
43	FARAGAU V.	NU	
44	MIHUT M.	NU	
45	BALLA I.	NU	
46	VAIDA P.	NU	
47	RATIU D.	NU	
48	DEGAN G.	NU	
49	MICLEA M.	NU	
50	RUS V.	NU	

Președinte

Mareșel

Mareșel

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 estompa lumina apartamentelor situate în localitate din cauza ferestrelor, etc.
 2. Deteriorarea instalațiilor pentru apă caldă la blocurile existente
 3. Deteriorarea gardului de delimitare a proprietății
- Cu mulțumiri,
 Data: 18.04.2017
 Semnătura: [Signature]

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

1. Nu sunt de acord.
 2. Niciu blocuri din motive lumina clădirilor
 3. Zona este supraconstruită de blocuri
 4. Dăruirea construcției pe acest complex, se poate ca unii posesori pentru așezare
- Cu mulțumiri,
 Data: 21.04.2017
 Semnătura: [Signature]

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

1. NU sunt de acord cu construirea blocului
care ar obstrua apartamentele dintr-un bloc.
2. Instalațiile sanitare, electrice, scurgerea apei și altele
sunt vechi, subdimensionate, iar acest bloc ar supraîncălzi
acestea. Avem dovezi detectate la caracteristicile și instalarea.
3. Dorim în acest amplasament realizarea unei parci
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 specificatiile
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. Spitz Alexandru, cu domiciliul în
comunică următoarele obiecțiuni :

Se obstrucționează lumina soarelui
potrivind un dispozitiv nou
Nu sunt de acord cu construirea

Cu mulțumiri,

Data:

20.04.2017

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 194371/24.04.2017, d-na. Bud 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 INSTALATII LE
LA FEL PE ACEST LOC AM FI DORIT UN PARC
PENTRU COPII.

Cu mulțumiri,

Data: 18.04.2017.

Semnătura: [Signature]

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

① Un sistem de aer condiționat de construcție de calitate
este de blocuri care să obțină confortul de aer
condiționat. — Fundații noi în loc de cele existente.

② Instalații sanitare, electrice, aer condiționat, sunt
razi să se înlocuiască. Am depus la comunitate
un raport.

Cu mulțumiri,

Data: 27.04.2017.

Semnătura: [Signature]

— Unde va fi nevoie de acces, țela de
construcție existentă.

— Studiul de surzire și distanța legală
față de blocul de la nr. 1, Jean Galus.

— S-au făcut fașaje la etaj de gardă
noastră, iar când va fi în lucru, muncitorii
la noi s-a ridicat nivelul apei din
până, fructifică și opera nouă sunt în
în lucru.

Trăim mulțumiri

Trăim mulțumiri

[Signature]

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

- 1- Nu suntem de acord cu înălțimea clădirilor, blocul de pe str. Jean Faurès NR 8 este total acoperit, soare nu o să avem
- 2- distanța între construcția nouă și cea existentă etc foarte mică,

Cu mulțumiri,

Data: 25.04.2017

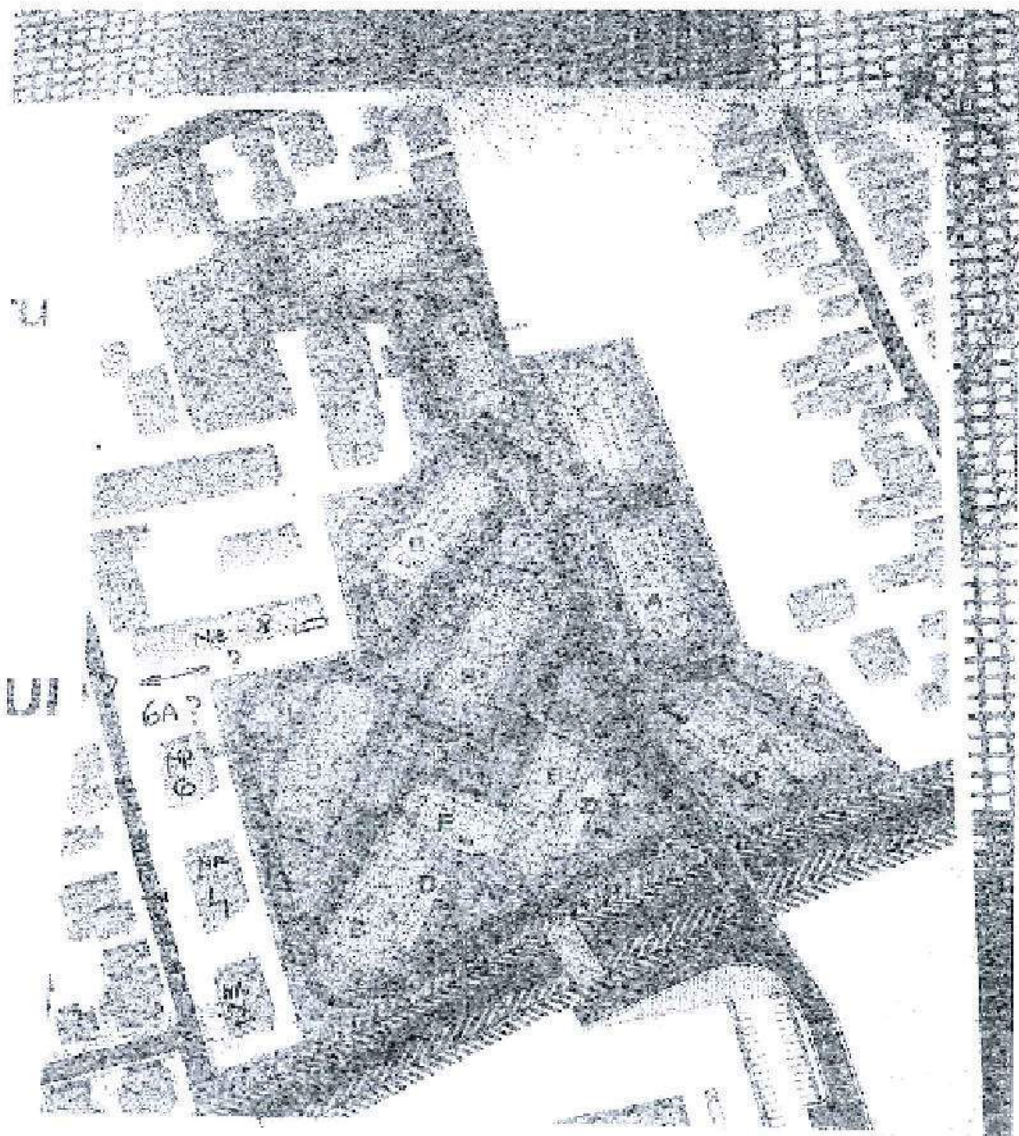
Cely Nepocsa

Semnătura:



3. - pe panoul de afișaj de pe str. Maramureșului NR-36 lipsește blocul 6A de pe str. Faurès - care de ce este dezinformată asta?
- 4 - inadmisibil o așa densitate de clădiri cu un număr mare de locuitori și bețari, fără de avea o vitrină în vînt, fără în 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. Faurès pentru construcția menționată,
- 6 - la demolarea TURNULUI de apă suntem vulne sabilui, nu poate provoca mare neplăcere adică să nu afecteze structura de rezistență a blocului NR 8 sau chiar prăbușirea ei.
- 7. Cerem garanții, despăgubiri la aprobarea demolării în acest caz de la primărie, respectiv proprietarii imobilului cu Turnul de apă care se află la 11m de la blocul NR 8.

8. Cerem audiință de la Urbanism și
deplasarea unor experți la fata locului
str. Jean Fausser, Nr. 8 pentru a se lua
măsurile reparatoare și de a se verifica
cele afirmate de Subsemnatul sunt juste.
9- Anexez: 4 planșe A4, fotografii SATELIT
despre situația reală, menționată.
25.04.2017. Semnatul *[Signature]*



①

ELECTRONICA (E-MAIL) IN
ULUI:
AXIMA CONSTRUIBILA, INDICI

25.04.2017
[Signature]

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

- ansamblu rezidențial - se face prea aproape de blocurile existente și prea multe pat-uri zone rezidențiale
- PVZ-ul este poluificat fiindcă lipsește blocul GA
- Faza Fauras nr. 8 va rămâne fără oase directă
- canalizarea nu o să cuprindă fluxul meu generat de ansamblu

Cu mulțumiri,

Data: 25.04.2017

Semnătura:



Notă:

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 REțele DE CĂMINĂRI - APE PUNTALE - APE URTE și REțEAUA DE LA SUBIOLURILE ALA, RECOMANDAM O BĂTEA DE LEGĂTURĂ ÎN MARAHUREI - NADES LA APE PUNTALE SUPA ÎNCHINĂȚILE DIN 2016 ÎN 3 ETAPE: RECOMANDAM A ÎNTRĂZIRI JURIDICALE ÎN ANSAMBLU JEAN JAUREI 2 / JEAN JAUREI GA / JEAN JAUREI 10 MARAHUREI 36 - DĂMIU ICHIMAN J 10 MR 25.
INTEGRARE BLOCURILOR VECHE ÎN NOUL ANSAMBLU PRIN ÎZOLARE și VOIERE, PASĂRADA SPUNTELUI BETONAT și A REțELOR DE SUB EL DIN TEHNOCFRIG

Cu mulțumiri,

Data: 25.04.2017

Semnătura:

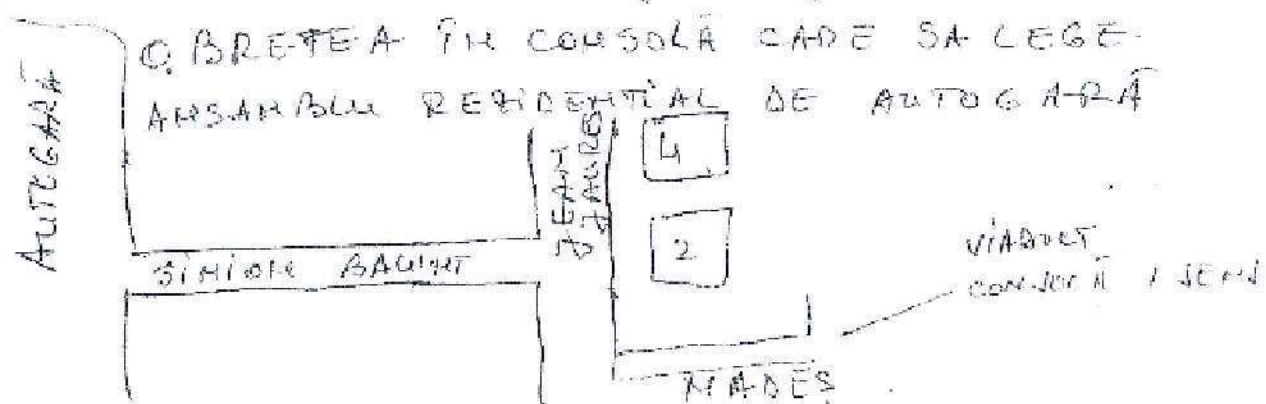


ÎN ZONA SAU STABILIT 3 PERSOANE INTERESATE SA TRĂDĂ LEGĂTURĂ CU BENEFICIARUL PROIECTULUI și CARE AU AVUT DISCUȚII CU DATE ASOCIATILE DE LOCATARI DIN ZONĂ,

RUĞAR O VIZIUNE GLOBALĂ A ANSAMBLULUI și ÎNĂLȚĂRII MARAHUREI JEAN JAUREI, ASTFEL ÎNȚET LA FINAL DE PROIECT TOTĂ ZONA SĂ AȘTE NE BINE și FIE MAI ACCEMBICĂ și MAI FLUENTĂ și SĂ SE LA DISCUȚIE PENTRU SOLUȚII

TEHNICE COTILE PENTRU TOATĂ ZONA AVÂND ÎN
VEDERE. CA LOCUIM ÎN ZONA DIN 1982 ÎI AM
LUCRAT ÎN TENDINȚA CUMULĂ PERIOADA DE TÎMP
TRIMITETI LA FAȚA LOCUII CAZEM ÎN DE
LA URBANISM SA AI BA O IMAGINE REALĂ
CARE APOI VĂ POT PROPUNE SOLUȚII URBANE
CU VIZIUNE. ÎI AȘTEPTAM.
DAD UN TERMEŢ DE 10 ANI SĂ DISPARĂ TOATE
IMPROVIZATIILE - ŞI MAGHERIȚELE DIN
ZONĂ TRĂD TENSIUNI COMUNITARE.

LA CAPATUL STRAZII JEAN JAURES VA PROPUŞ



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 prin despăgubirea proprietarilor în cazul în care se vor produce, când de va dăruia turnul de apă deplasat lângă blocul nostru str. JEAN JAURES CA CHICĂ DOCA BLOCUL

Cu mulțumiri,

Data: 24.04.2017.

Continuarea pe verso

Semnătura:

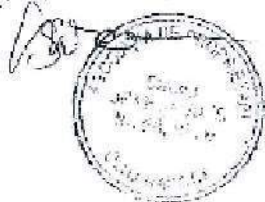
[Handwritten signature]

Notă:

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

Ne simțim de acord cu S+P+MEZ+5+ER deoarece este foarte înalt și ne ia foarte puțin 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 neingradit 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 demolarii 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 Ilarian in vederea evitarii blocajelor.

Fiind vorba de o schimbare majora a situatie 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 in
comunică următoarele obiecțiuni :

1. In zona exista blocuri cu regim de inaltime de P+Et iar acum se propune P+Mez+SE+ER iar faptul ca blocul propus si se construiesc in vecinatatea proprietatilor de pe str. Maramuresului are P+Mez de tipul spatilor comerciale va face constructii si mai multe.
2. In urma constructiei acestui ansamblu rezidential localul se va aglomera foarte mult afectand circulatia din zona.

Cu multumiri.

Data: 26.04.2017

Semnătura:



NR. 17.

Prin adresa cu nr. 199903/26.04.2017, Asociatia 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 cea 15m de bloc. Prin urmare, vă rugăm să ne comunicați modalitatea de demolare a acestuia, având în vedere riscurile majore implicate de această operațiune și prejudiciul direct care ne-ar putea fi cauzat imediat sau pe termen îndelungat. Mai precis, demolarea ar putea afecta structura de rezistență a blocului sau alte elemente ale acestuia. Inconștient, solicităm la acordarea autorizației de demolare să se folosească metode care să nu afecteze clădirile învecinate.

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

de demolare. a unor asociații de locuitori și obligarea beneficiarului proiectului la constituirea de garanții pentru proprietarii apartamentelor din blocul respectiv, având în vedere că:

-- asociația locuitori pot avea efecte neuneclare și pe termen lung;

- ca titularii ai dreptului de proprietate (avem 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 placi de beton despărțite, blocul nostru fiind unul singur din acest punct de vedere și are decalaj de alte construcții din jur.

În acest sens vă rugăm să ne comunicați metodele folosite la demolare, metodele de protecție suplimentare și garanțiile aduse de beneficiar.

2. Cu privire la un eventual acces auto împre strada Jean Faurès privind blocul nostru (nr. 8) și blocul Nr. 6A, îl convățăm responsabil și irealizabil și vă rugăm să prezentați o propunere venită în acest sens din partea beneficiarului proiectului. Motivele respingerii ar fi: spațiul insuficient și în prezent pentru accesul auto (este utilizat de maximum 10 autoturisme), efectuarea structurii de rezistență a blocului pe considerentele expuse mai sus.

3. Vă solicităm să aveți în vedere la emiterea autorizației de construcție de distanța legală dintre clădirile învecinate, având în vedere și numărul de înălțime al construcțiilor. Vă recomandăm să elin planul propriu de beneficiar lipit de blocul 6A. Fișă se va pune până la confluența străzii propriu.

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

În speranța că veți da curs solicitărilor noastre, vă mulțumim și vă asigurăm de grija și considerația noastră.

Asoc. de Proprietari Jean Faurès
PREȘINTE
DALLA PETER

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

1. Considerăm că distanța dintre proprietatea noastră și clădirea nou construită este prea mică, iar înălțimea foarte mare, 8 niveluri față de 4 etaje existente în zonă, astfel ca vom avea intimitate în curțile noastre și lumină solară
2. Căile de acces sînt prea puțin, mici, înguste pentru mîile de oameni și autoturaj care vor circula zona
3. Avem să se ia măsuri de protecție împotriva poluării cu praful și zgomot, să se respecte regimul de circulație, mașinile de teren să nu aibă acces de pe str. Maramuragaliș pe parcursul construcției

Cu respect

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

1. Regimul de înălțime este foarte mare - DUBIU - față de cel existent în zonă, 8 niveluri față de 4. Dacă ne gândim 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 lumină solară directă nici intimitate în curțile noastre.

2. Prin numărul mare de blocuri/aparte-
mente se va produce o aglomerație care
va supra-satură zona de construcție și
poziția celor două căi de acces, sunt prea

partea și pe cea mică partea rutile ale mașinilor
și mașinile de ramblei care ar urma să poartă
lefe zona!

3. Rugăm ca pe perioada punerii
să se respecte regimul de circulație
al str. Maramureșului, respectiv
mașinile de tonaj mare să aibă acces
pe altă parte și nu din str.
Maramureșului.

cu mulțumiri,



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

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

De asemenea, planul nu include detaliu legate de cele 2
garaje 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, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, str. Gruia 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. 185417, cu referire la lucrarea P.U.Z.- Construire
ansamblu rezidențial S+P+Mez+S+FR- str. Fabricii de chibrituri nr. 5-11, str. Maramureșului nr. 6A, inițiată
de către S.C. GEAINY S.A., adresă, la care am primit răspunsul cu nr. 303148/433/28.06.2017.

Deoarece publicul este invitat din nou să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal, doresc să fac următoarele precizări mai ales 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 de peste 20 de metri se întinde pe o lungime din ce în ce mai mare spre est în dupăamiaza 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.

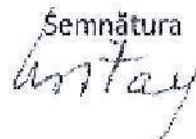
Orientarea prevăzută pentru blocul A02 afectează intimitatea locului, deoarece înafara anotimpului rece îmi petrec timpul în grădină împreună cu familia mea, și nu mi convine să am tot timpul spectatori de la 11 metri distanță.

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 îngrijoreată 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 desoăgubi 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


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

1. Proprietarii caselor de pe str. Papiu Ilarian suntem îngrijorati cu privire la scaderca valorii proprietatilor noastre odata cu ridicarea imobilelor A01, A02, A03 cladiri inalte cu regim de inaltime de S+P+SE+ER. Stim ca din punct de vedere legal beneficiarii contruirii acestui ansamblu rezidential respecta regimul de inaltime maxim admis de PUG in vigoare si distantele de 1/3 din inaltimea pana la cornisa a imobilelor construite fata de vecinatati.
Totusi efectul real si impactul asupra noastra este evident negativ pentru ca in ciuda prevederilor legislative intimitatea locatarilor de la casele de pe str. Papiu Ilarian este afectata si implicit valoarea proprietatilor .

Rugam realizarea unui studiu de Impact in acest sens. Propunem reevaluarea amplasarii blocurilor A01, A02 si A03 similar blocurilor tip C sau o alta solutie care sa ne asigure un impact minim. Stiu ca se invoca faptul ca trebuie respectata orientarea care sa asigure un grad maxim de insorire. Atunci in cazul blocurilor C si B cum de nu se respecta acest criteriu?

Daca se mentine aceasta orientare dorim o promisiune scrisa ca la faza de proiectare a blocurilor spre latura invecinata cu str. Papiu Ilarian vor fi prevazute maxim geamuri de baie.

2. Arhitectura ansamblului isi mentine aspectul de ghetou ceea ce afecteaza imaginea zonei . E clar ca din considerente de eficienta economica a fost neglijat aspectul estetic.

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

// Referitor la aprobarea unui nou PUZ in zona Str. Maramuresului nr. 36, in baza Avizului nr. 473 / 31.05.2018, noi, membrii Asociației de proprietari din Str.Maramuresului nr. 36 Bl. E sc. 1, in calitate de proprietari ai apartamentelor din imediata vecinatate, ai terenului din jurul blocului E Sc.1 topo 7526/2 din CF 139927, pe care avem amenajate parcuri, si coproprietari ai terenului intravilan - drum acces uzinal in scris in CF nr. 264403 Cluj-Napoca, cf vechi 139926 Cluj-Napoca cu numar cadastral vechi 21318 si nr. topografic vechi 7629/2/1/1, sub A1, compus din tereu intravilan in suprafata de 1950 mp, avand destinatia de drum, solicitam imperios sa se tina cont de urmatoarele aspecte, care tin de accesul nostru facil la proprietatile detinute pe toata durata existentei acestora.

- In momentul actual drumul "de acces uzinal, pietonal si auto - proprietate in cota parte indiviza pt. Imobilele inscrise in CF 139926, in suprafata de 1950 mp, permite accesul neingradit catre proprietati si parcarile amenajate in jurul blocului E sc. 1, in conditii rezonabile, lucru care dorim imperios sa fie pasirat.

- In varianta noii amenajari propuse de initiatorul PUZ, firma GEATNV S.A., solicitam utilizarea intregii latimi a drumului doar in scop de cale rutiera si pietonala, fara sa se ia din terenul in cauza pentru realizarea de parcuri sau alte amenajari care sa fie folosite de locatarii viitoarelor blocuri sau care sa incurce circulatia. Justificarea acestei solicitari rezida in faptul ca exista o mare afluenta de masini in zona, in care avem amenajate parcuri precum si faptul ca trebuie asigurat accesul masinilor care asigura servicii de salubritate, pompieri, ambulanta etc. si care au gabarit mare, configuratia sinuoasa a drumului fiind un impediment in realizarea manevrelor in siguranta.

- Solicitam interzicerea accesului masinilor de tonaj greu pe actuala cale de acces din str. Maramuresului nr. 36 atat pe perioada executarii demolarilor, cat si a constructiilor viitoare pentru a nu afecta atat locatarii din incinta, cat si traseele de utilitati subterane existente apa, gaz, canalizare, care au fost dimensionate doar pentru consumatorii actuali.

La efectuarea racordarii noilor constructii la utilitati precum si pe perioada derularii constructiilor trebuie sa existe o cale alternativa de acces care sa nu afecteze actualii locatari din zona.

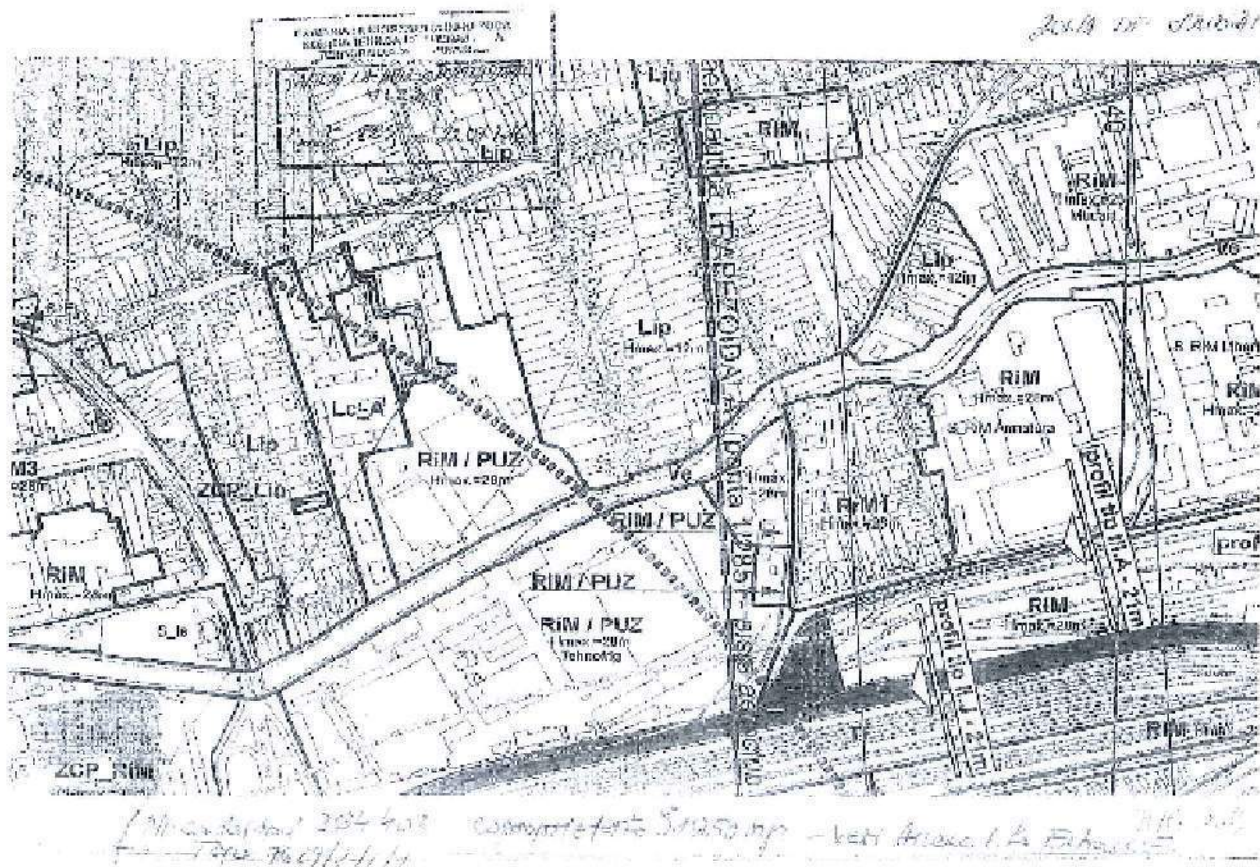
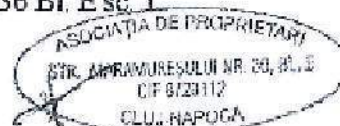
In masura in care este legal posibil,

- Solicitam pastrarea nivelului de inaltime al viitoarelor constructii la nivelul celor existente in zona sau cu respectarea conditiilor din PUZ-ul deja existent in zona adica S+P+Mez+5R+FR.
- Solicitam pastrarea distantelor legale intre viitoarele constructii si cele actuale in concordanta cu nivelul de inaltime -atentie, viitoarele constructii au subsoluri care se apropie prea mult de limitele de proprietate, si cotele nu au fost trecute pe PUZ in cazul constructiei tip D-S+P+3+Er, constructie paralela cu blocul nostru
- Solicitam respectarea legii cu privire la nr. de parcare ce vor fi alocate viitoarelor constructii pentru a preveni problemele referitoare la blocarea cailor de acces atat pentru noi cat si pentru firmele care deservece locuintele noastre (salubritate, ambulanta , pompieri, curieri, etc.)

Atasat prezentei va punem la dispozitie extras CF pentru terenul in discutie precum si schita cu amplasamentul acestuia in zona, hasurata cu albastru, pentru a putea face verificarea utilizarii terenului in varianta propusa de initiatorul PUZ.

In speranta ca veti tine seama de solicitarile noastre va multumim cu anticipatie.

Semneaza in numele proprietarilor
Administrator
str. Maramuresului nr 36 BI, Et sc. I
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 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.

Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: înșorirea apartamentelor propuse, înșorirea 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 atât timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerințele RLU RIM (se respectă regimul de înălțime maxim, retragerile față de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea măsurată la cornișă) înșorirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulații auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esențiali.

Distanța între imobilul de pe str. Papiu Ilarian nr. 15 și cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox. 68 m, o distanță care poate fi considerată mai mult decât rezonabilă din punct de vedere al intimității.

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.

Aranjamentul propus în Planul de mobilare prezentat credem că satisface cel mai bine problemele ridicate.

2) 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.

Construirea imobilelor propuse se va putea efectua doar după obținerea autorizațiilor de construire aferente fiecărui imobil propus, în urma depunerii unor dosare complete care să conțină toate actele și documentațiile necesare conform legilor și cerințelor Primăriei mun. Cluj-Napoca.

3) Documentațiile de PUZ întocmesc studii de trafic în faza „Avizului de oportunitate”.

Eventuala aglomerare de mașini nu va afecta str. Jean Jaures și str. Papiu Ilarian, deoarece incinta studiată nu are legătură directă cu acestea, iar acestea, la rândul lor sunt străzi de importanță mică care deservește doar riveranii lor.

Deasemenea din str. Maramuresului este propus doar un acces în incinta studiată cu un singur sens de circulație și nu 2 sensuri cum afirmă dumneavoastră, care are rolul să deservească mai ales cele două blocuri de locuințe deja existente. Nu există ieșire auto din ansamblul propus în str. Maramuresului, astfel încât nici pe această stradă nu va crește aglomerația datorită realizării 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 supraterane 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:

, proprietară a imobilului situat în 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 umbrit 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

Distanta intre imobilul de pe proprietatea dumneavoastra si cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox. 58 m, o distanta care poate fi considerata mai mult decat rezonabila din punct de vedere al intimitatii.

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 raspuns la sesizarile d-nei. Szabo Kinga-Roszika, cu domiciliul in s
cu nr. 186559/18.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR 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 supraterrane.

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 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) 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 inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Varga Istvan, cu domiciliul _____ cu nr. 186562/18.04.2017, 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.

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 inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

4) 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insorirea viltoarelor 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.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Fărcaș Daniel Alin, cu domiciliul _____ cu nr. 186566/18.04.2017, 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.

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 inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

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 RiM (se respecta regimul de inaltime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decat 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.

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 vecinilor :

- nr. 186569/18.04.2017, d-na. Pop Doina-Dorina, c

- nr. 187575/19.04.2017, dl. Danciu Ion, cu domiciliul în

- nr. 187581/19.04.2017, d-na. Danciu Mircea Magdalena, cu domiciliul în 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 în str. Papiu Ilarian nr. 7

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.

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 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

jumatate 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-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 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 între 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insorirea 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 inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

- 3) 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.

Ca raspuns la sesizarile 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 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 între 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insorirea viitoarelor apartamente si realizarea unor circulatii auto si pietonale coerente trebuie sa fie considerate ca factori esentiali.

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

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

Înălțimea 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 puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea masurata la cornisa fata de CTA, înălțimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RİM.

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 maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar înălțimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub înălțimea maxima acceptata în UTR RİM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea celorlalte blocuri de locuinte existente în UTR RİM, ca și în 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 puțin 11.50 m, mai mult decât jumătate din înălțimea masurata la cornisa fata de CTA, înălțimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RİM.

- 2) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilita în urma luarii în considerare a mai multor factori: însorirea apartamentelor propuse, însorirea imobilelor învecinate, distantele imobilelor propuse fata de limitele de proprietate, distantele între imobilele din ansamblul propus, realizarea unor circulatii auto și pietonale coerente, retrageri fata de circulatiile auto propuse, retrageri fata de parcarile auto propuse etc.

Consideram ca atata timp cât ne încadram sau chiar suntem, în unele cazuri, sub cerintele RLU RİM (se respecta regimul de înălțime maxim, retragerile fata de limitele de proprietate ale ansamblului sunt chiar mai mari decât jumătate din înălțimea masurata la cornisa) însorirea viitoarelor apartamente și realizarea unor circulatii auto și pietonale coerente trebuie să fie considerate ca factori esentiali.

- 3) Apartamentarea volumelor propuse în cadrul acestei documentatii de PUZ nu face obiectul acestei etape de proiectare/autorizare, aceasta facandu-se, în cazul aprobarii documentatiei propuse, în faza documentatiilor de autorizare aferente fiecarui imobil, astfel încar nu se poate impune ca pe fatadele estice ale imobilelor A01, A02 și A03 să existe doar geamuri de baie.
- 4) Se va crea o bariera vizuala din arbori plantati 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 maxima propusa a imobilelor A01, A02, A03 este, conf. documentatie PUZ depuse, este 24.70 m fata de C.T.A. iar înălțimea maxima la cornisa este 21.20 m, sub înălțimea maxima acceptata în UTR RİM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea celorlalte blocuri de locuințe existente în UTR RîM, 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 RîM.

- 2) Orientarea imobilelor propuse în ansamblul studiat a fost stabilită în urma luării în considerare a mai multor factori: înșirirea apartamentelor propuse, înșirirea 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 RîM (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) înșirirea 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 RîM, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Înălțimea celorlalte blocuri de locuințe existente în UTR RîM, 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 RîM.

- 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: înșirirea apartamentelor propuse, înșirirea 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 RîM (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) înșirirea 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 dezbatere 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 injumatatirea 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 acestei 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. Ballo 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 dezbatere 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

Distanța între imobilul dumneavoastră 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 proprietati 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-nci. Bitay Sofia, cu domiciliu

proprietara a imobilului situat in str. Papiu Ilarian 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.
Distanța între imobilul dumneavoastra și cel mai apropiat imobil din ansamblul propus este de aprox 55 m, o distanța cu mult mai mare decat minimul necesar între 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 între 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 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.
Deasemenea 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 cornisa) însorirea vitloarelor 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 cornisa 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 cornisa 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: 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea 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 jumatate 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. Crişan 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: 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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa) insoirea 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 jumatate 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 studiata 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 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.

- 4) Singurul document care reglementeaza cum se calculeaza 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 si la baza calculului numarului necesar de parcuri pentru ansamblul propus (pentru calculul efectuat s-a luat in calcul suprafata functiunilor propuse, altele decat locuirea si o varianta de apartamentare ale volumelor propuse, pentru estimarea numarului maxim de apartamente)

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

- 5) 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 strada lor, conform mai multor adrese depuse la primarie de mai multi riverani ai str. Papiu Ilarian.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Chicinaş Andrei, cu domiciliu

cu nr. 187571/19.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) 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 respectării retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte imobile de pe aceeaşi parcela. Dupa cum se poate vedea si pe planşa 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 parcelele de pe str. Papiu Ilarian sunt incadrate in UTR Lip, care permite o inaltime maxima de 12 m.

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 jumatate din inaltimea masurata la cornisa fata de CTA, inaltimea acestor imobile respecta toate reglementarile stabilite prin RLU RiM.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Bercheşan Niculae, cu domiciliul

Administrator al Asociaţiei de Proprietari str. Maramureşului nr. 36, bl. C+D, cu nr. 194056/24.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează următoarele :

- 1) Acestele 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 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.
- 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 jumătate 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.

Condițiile existente în 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-scholl, 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-scholl, 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 vecinelor 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 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-scholl, 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 în
cu nr. 194364/24.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., precizează
urmatoarele :

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
urmatoarele :

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 retelelor 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 și 38 de pe str. Maramuresului și un acces cu sens dublu de circulație, din str. Fabricii de Chibrituri, pe lângă complexul Dedeman.

4) Pentru această documentație de PUZ, pentru Avizul Direcției de Sănătate Publică a județului Cluj, a fost efectuat un Studiu de însorire care demonstrează că imobilele propuse asigură însorirea minimă, conf. legii, a imobilelor învecinate.

Retragerile imobilelor propuse față de limitele de proprietate sau față de celelalte imobile de pe aceeași parcelă respectă prevederile RLU RiM, așa cum sunt prezentate în PUG mun. Cluj-Napoca.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Vincze Csaba Gheorghe, cu domiciliul în :

cu nr. 197815/25.04.2017, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.,

precizează următoarele :

1) Poziția imobilelor propuse B01, B02 și B03, precum și orientarea lor, asigură faptul că imobilul dumneavoastră nu va fi obturat vizual. Conform planului de mobilare propus nu aveți niciun imobil direct în față, iar aceste două imobile propuse au o înclinare de aprox. 45° față de blocul dumneavoastră.

Retragerile imobilelor propuse față de limitele de proprietate sunt direct coroborate cu înălțimea lor, tocmai pentru a garanta luminozitatea minimă, conform legii, a imobilelor învecinate.

Deasemenea trebuie să reiterez faptul că imobilele propuse se află în UTR RiM, unde înălțimea maximă propusă prin PUG-ul mun. Cluj-Napoca, adoptat de Primăria Cluj-Napoca, este 28 m. Înălțimea imobilelor propuse în cadrul acestei documentații este 24,70 m, sub înălțimea maximă acceptată pe acest teren.

2) Toate retragerile imobilelor propuse respectă reglementările RLU RiM din PUG mun. Cluj-Napoca. Distanța între imobilul dumneavoastră și colțul celui mai apropiat imobil propus este de aprox. 21,50 m, mai mare decât înălțimea la cornișă a celui mai înalt imobil, rezultând faptul că distanțele între imobilul dumneavoastră și imobilele din ansamblul propus respectă toate reglementările cu privire la retrageri între imobile învecinate.

3) Faptul că pe panoul de afișaj lipsea Blocul 6A a fost o eroare regretabilă și care a fost corectată între timp pe Planul de mobilare propus. Trebuie menționat faptul că Blocul 6A nu are niciun impact asupra ansamblului propus, deoarece blocurile 6 și 8 sunt mai apropiate de terenul studiat decât Blocul 6A și în consecință cele două blocuri mai sus amintite influențează forma ansamblului propus.

4) Din start trebuie făcută distincția între zona blocurilor dumneavoastră și terenul pe care este propus ansamblul studiat. Zona dumneavoastră se află în UTR Lc_a, iar terenul studiat se află în UTR RiM. Fiind două UTR-uri diferite și dezvoltarea acestor zone se proiectează relativ independent. Adevărat că zona în care locuiți are o densitate mare, dar o greșeală făcută în zona dumneavoastră nu poate împiedica dezvoltarea altor zone. Ansamblul propus are o densitate normală, cu distanțe mari între imobile. Înălțimea mai mare a acestor imobile are rolul de a dezvolta această zonă pe verticală permitând în același timp o densitate mică a construcțiilor.

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, obiectiile 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.

Echipa noastra 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. ARHIMAR 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 că 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 prevederii de la alineatul (1)

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_{PROBUS} de 25% si CUT_{PROBUS} 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 buna-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:
 - Încadrare în localitatea (evident diferite zone ale Clujului au valori diferite, în funcție de poziție în oraș)
 - Fond construit POTENTIAL pe parcelă (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 am 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.

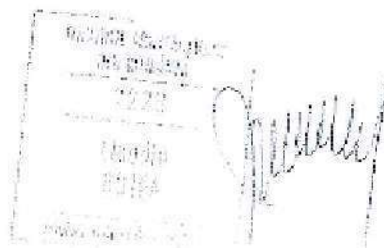
Dacă ați fi avut obiecții față de acești indici urbanistici ar fi trebuit să depuneți o contestație în timpul autorizării actualului PUG al mun. Cluj-Napoca.

Faptul că ansamblul propus propune indici urbanistici mult mai mici decât maximumul posibil (înălțimea maximă de 25 m, $POT_{PROPUȘ}$ de 25% și $CUT_{PROPUȘ}$ 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 moderne, 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, 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; Suciu Claudiu și Suciu Adina; Ilies Octavian și Ilies Alina; Bric Leontin și Bric Gabriela; Dumitru Gavrița și Dumitru Liana; Sechel Felicia; Mariuță 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, domiciliați în Cluj-Napoca, și în calitate de **Coproprietari**, împreună cu Dezvoltatorul imobiliar (CARTE DETINE 1713mp din 1950mp), al drumului de acces înscris în CF Nr. 264403-Cluj-Napoca.

Întrucât,

Dezvoltatorul imobiliar dorește construcția unui Ansamblu imobiliar în imediata 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;

ÎNTRE PĂRȚI, A INTERVENIT URMATORUL 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 parcare, 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 măsurătorilor 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 măsurătorilor 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 parcarei Blocului, are prevăzut "spațiu verde", deci nu va exista nici o construcție care să se suprapună parcarei.
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 la Blocul E, situat pe strada Maramureșului nr.36 și care vor fi construite în interiorul Ansamblului 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 dreapta Blocului Coproprietarilor, să-și păstreze nemodificat regimul de înălțime, respectiv: S+P+3+ER.

9. În vederea realizării prezentului ACORD, Dezvoltatorul imobiliar va colabora cu Coproprietarii, furnizând acestora, în funcție de necesități, ajutor logistic și uman 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 parti, 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.

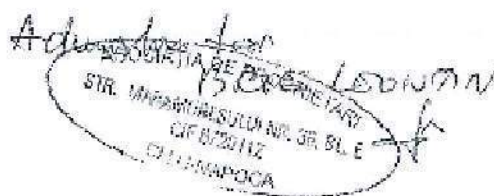
Drept pentru care, părțile au încheiat acest acord, la Cluj-Napoca, azi, 22 august 2018.

Dezvoltatorul Imobiliar, GEAINV S.A.

Prin, Admin. Ramona Crisan



Reprezentant Coproprietari



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

