

44/06.05.2022

1-45P

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is,
str. George Coșbuc nr. 4-6**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – corectare limită între UTR
ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 468600/1/26.04.2022. conex cu nr. 374336/1/10.03.2022, al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 468637/433/26.04.2022 conex cu nr.
374406/433/10.03.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune
aprobarea P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6,
beneficiari: Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 94 din 2.04.2020, Avizul arhitectului șef nr. 193 din
15.12.2021, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 229 din 22.12.2021 și Avizul Direcției
Județene de Cultură Cluj nr. 825/Z/12.10.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George
Coșbuc nr. 4-6; beneficiari: Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa, cu regulamentul aferent
acestuia, după cum urmează:

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R.ZCP_M4 și U.T.R.SZCP_Is, astfel încât
întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 337062 să fie încadrat în U.T.R. ZCP_M4 și se
stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 337062 în vederea construirii unui imobil
cu funcțiuni mixte.

**ZCP_M4 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis,
adiacentă arterelor de importanță locală;**

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă, inclusiv locuire;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea față de aliniament*: 3,8m față de aliniament, în front discontinu (deschis), în
alinieră cu construcția existentă (nr. cad. 337062-C1) pe parcelă;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 5,10 m față de limita laterală sudică. Se
menține retragerea existentă față de limita laterală nordică;

– *retragerea față de limita posterioară*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a
parcele cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin
decât 6 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:* distanța minimă dintre clădirea existentă pe parcelă și cea propusă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- *înălțimea maximă admisă:* (1-2)S+P+2+M (H max cornișă = 12 m, H max = 16 m);
- *indicii urbanistici:*
 POT maxim = 50%
 Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
 CUT maxim = 1,4.
- *circulațiile și accesele:* din strada George Coșbuc, accese auto și pietonale distincte pentru clădirea existentă și cea propusă;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, de regulă în garaje colective subterane;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada George Coșbuc.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa A.05 – Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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

Nr. din
 (Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

ZCP_M4**Zonă construită protejată
Zonă mixtă cu regim de construire deschis,
adiacentă arterelor de importanță locală****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială. Tesutul urban e marcat de persistența structurii urbane originare, chiar dacă în timp s-au inserat și alte tipologii. Gradul de finisare urbană e mediu-ridicat. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 - 50 m), ocupate de clădiri aparținând tipologic majoritar locuirii individuale de tip urban. Specific e modul de construcție urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M4 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M4. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010
- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric
- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. <u>168</u> din <u>22.09.2021</u>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

[Signature]

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
ANEXĂ	
Aviz Nr. 168	din 22.09.2021
VIZAT SPRE ÎNSCHIMBARE ARHITECT ȘEF	

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională, implicând activități cu acces public limitat (birouri etc), în cazul locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării unui cadru rezidențial adecvat / a intimității pentru celelalte locuințe ce își conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va realiza, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfășura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul colocationarilor.

Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip-industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 168 din 22-09-2022

VIZAT SPRE NESCAMBARE
ARHITECT SEF

[Signature]

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m
- (c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

- (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 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 de la aliniament.
- (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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 15 mp.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 168 din 22.09.2021

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

[Signature]

[Signature]

va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Dacă se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT și CUT. Disponibilitatea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+2+M$ sau $(1-2S)+P+2+1R$, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+3$
- se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice zonei – vile urbane și locuințe individuale moderne de standard ridicat dispuse în regim de construire deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local. Nu se admit lucrări, acestea nefiind specifice

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 168 din 22.09.2022

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

5

zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În anumite situații pot fi acceptate acoperiri plate (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire sau clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60%

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 168 din 22.09.2024

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECTESE

[Signature]

din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

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.

În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,8

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).

În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul CUT.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.
CUPRINDE UN NUMĂR DE 7 PAGINI



CONTINE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL

Nr.468600/1/26.04.2022.

conex cu nr. 374336/1/10.03.2022.

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6

Prin cererea nr. 710424/433/21.12.2021, Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.– corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr.4-6.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. care este încadrat în U.T.R. ZCP_M4, parțial în U.T.R. SZCP_Is așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață 1.542 mp, este constituit din parcela înscrisă în CF nr. 337062 și nr. cad 337062, amplasată pe frontul estic al străzii George Coșbuc, la nr. 4-6. Pe parcelă există fond construit, corpurile C1, C2 și C3 din care se menține corpul C1 (nr. cad. 337062-C1), iar corpurile C2 și C3 sunt propuse spre desființare.

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R.ZCP_M4 și U.T.R.SZCP_Is, astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 337062 să fie încadrat în U.T.R. ZCP_M4 și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 337062 în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în UTR ZCP_M4–Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală și parțial în UTR SZCP_Is- Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31[^] lit. a. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.* În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 94 din 2.04.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

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

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.–corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6.

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
DIRECȚIA JURIDICĂ
nr. 468637/433/26.04.2022.
conex cu nr. 374406/433/10.03.2022.

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 468600/1/26.04.2022. conex cu nr. 374336/1/10.03.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 710424/433/21.12.2021, Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6;

Documentația a fost întocmită de S.C. MOSSFERN S.R.L., la comanda beneficiarilor Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa, pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z. care este încadrat în U.T.R. ZCP_M4, parțial în U.T.R. SZCP_Is, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., în suprafață 1.542 mp, este constituit din parcela înscrisă în CF nr. 337062 și nr. cad 337062, amplasată pe frontul estic al străzii George Coșbuc, la nr. 4-6. Pe parcelă există fond construit, corpurile C1, C2 și C3 din care se menține corpul C1 (nr. cad. 337062-C1), iar corpurile C2 și C3 sunt propuse spre desființare. Strada George Coșbuc, din care se face accesul pe parcelă este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1314.

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R.ZCP_M4 și U.T.R.SZCP_Is, astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 337062 să fie încadrat în U.T.R. ZCP_M4 și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 337062 în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în UTR ZCP_M4-Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală și parțial în UTR SZCP_Is- Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31[^] lit. a. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.* În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 94 din 2.04.2020. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 193 din 15.12.2021 pentru documentația P.U.Z., prin care se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. art. 47 alin.5 din Legea nr. 350/2001).

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 229 din 22.12.2021 și Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 825/Z/12.10.2021. Documentația propusă

aprobării respectă condițiile impuse prin Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj.

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

ZCP_M4 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală;

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă, inclusiv locuire;
- *regim de construire*: izolat;
- *retragerea față de aliniament*: 3,8m față de aliniament, în front discontinu (deschis), în aliniere cu construcția existentă (nr. cad. 337062-C1) pe parcelă;
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 5,10 m față de limita laterală sudică. Se menține retragerea existentă față de limita laterală nordică;
- *retragerea față de limita posterioară*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre clădirea existentă pe parcelă și cea propusă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- *înălțimea maximă admisă*: (1-2)S+P+2+M (H max cornișă = 12 m, H max = 16 m);
- *indicii urbanistici*:
POT maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
CUT maxim = 1,4.
- *circulațiile și accesele*: din strada George Coșbuc, accese auto și pietonale distincte pentru clădirea existentă și cea propusă;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, de regulă în garaje colective subterane;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada George Coșbuc.

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

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4809 din 13.11.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul

din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toate părțile direct afectate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 10.03.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – *corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6* a fost supus consultării publice din 10.03.2022. până în 24.03.2022.

În perioada alocată consultării publice dl. Burzo Dan Mircea, în calitate de vecin și proprietar al imobilului de pe str. George Coșbuc nr. 8 a formulat obiecțiuni referitoare la accesul auto pentru imobilul ce se dorește a fi construit. Reiterează ceea ce a solicitat la faza elaborării soluției preliminare, respectiv acces auto distinct pentru imobilul propus față de accesul auto ce deservește imobilul existent pe parcela de la nr.6 și subsoluri distincte pentru cele două imobile de pe str. Coșbuc nr. 4-6. De asemenea, consideră că imobilul existent pe parcelă nu respectă prevederile R.L.U aferent UTR ZCP_M4 în ceea ce privește retragerea față de limita laterală de proprietate și solicită totodată ca arborii maturi, care vor fi eliminați datorită realizării construcției, să fie înlocuiți cu alții.

Fată de aceste sesizări facem următoarele precizări:

Corpul nou propus are prevăzut un acces auto distinct la parcare subterană față de corpul existent, fiecare având parcare proprie, astfel soluția supusă aprobării în Consiliul local respectă ceea ce s-a solicitat în ședințele C.T.A.T.U.

Corpul existent pe parcela a fost construit cu respectarea reglementărilor și legislației în vigoare în baza autorizației de construire nr. 2129/2016.

În zona centrală a parcelei este propusă plantarea unui arbore de mari dimensiuni (cf. Planșei A06 Secțiune și A07- Plan posibilă mobilare)

În perioada în care proiectul de hotărâre a fost supus consultării publice, nu a existat nicio solicitare scrisă privind organizarea unei dezbateri publice a proiectului înaintată de către o asociație legal constituită sau o altă instituție a statului (cf. Art.7, alin.9 din Legea nr. 52/2003).

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – *corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. George Coșbuc nr. 4-6* poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier Juridic Luiza Gogozan

Red. 1ex. Carmen Coțofan Emilia

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

28.04.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Petri Nicolae cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 579684/2021, 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. 193 din 15.12.2021

pentru: P.U.Z. corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. Coșbuc nr. 4-6

generat de imobilul cu nr. cad 337062;

Inițiator: Petri Nicolae;

Proiectant general: S.C. MOSSFERN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat în suprafață de 1.542 mp este constituit din parcela înscrisă în CF nr. 337062 și nr. cad 337062, amplasată pe frontul estic al străzii George Coșbuc, la nr. 4-6. Pe parcelă există fond construit, corpurile C1, C2 și C3 din care se menține corpul C1 (nr. cad. 337062-C1), iar corpurile C2 și C3 sunt propuse spre desființare.

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

UTR ZCP_M4 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-**funcțiune predominantă:** structura functionala heterogena, mixaj între activitățile de interes general, cu sau fara acces public, și locuire.

-**regim de construire:** deschis

-**înălțimea maximă admisă:** pentru clădirile comune: Hmax cornisa=12m, Hmax total= 16m. Regimul de înălțime va fi (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

-**indici urbanistici:** Pentru parcelele comune: POT max = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire ACmax = 40% x St (suprafața terenului), CUT max = 1,4

-**retragere față de aliniament:** clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);

-**retragere față de limitele laterale și posterioare:** conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calca 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

egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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 15 mp.

UTR ZCP_Is_A (subzona SZCP_Is) Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

-**funcțiune predominantă:** instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

-**regim de construire:** deschis

-**înălțimea maximă admisă:** înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R)

-**indici urbanistici:** pentru parcelele comune: POT max = 60%, CUT max = 2,2;

-**retragere față de aliniament :** se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P .

-**retragere față de limitele laterale și posterioare:** conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R.ZCP_M4 și U.T.R.SZCP_Is, astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 337062 să fie încadrat în U.T.R. ZCP_M4 și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 337062 în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte.

ZCP_M4 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală;

- **funcțiunea predominantă:** structură funcțională mixtă, inclusiv locuire;

- **regim de construire:** izolat;

- **retragerea față de aliniament:** 3,8m față de aliniament, în front discontinu (deschis), în aliniere cu construcția existentă (nr. cad. 337062-C1) pe parcelă;

- **retragerea față de limitele laterale:** minim 5,10 m față de limita laterală sudică. Se menține retragerea existentă față de limita laterală nordică;

- **retragerea față de limita posterioară:** Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:** distanța minimă dintre clădirea existentă pe parcelă și cea propusă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

- **înălțimea maximă admisă:** (1-2)S+P+2+M (H max cornișă = 12 m, H max = 16 m);

- **indicii urbanistici:**

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

CUT maxim = 1,4.

- **circulațiile și accesele:** din strada George Coșbuc, accese auto și pietonale distincte pentru clădirea existentă și cea propusă;

- **staționarea autovehiculelor:** în interiorul parcelei, de regulă în garaje colective subterane;

- **echiparea tehnico-edilitară:** completă pe strada George Coșbuc.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.11.2021 și a verificării în ședința operativă din data de 23.11.2021 a modificărilor solicitate se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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 fac 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. 4809 din 13.11.2019 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5584874 din 20.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.12.2021



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de Petri Nicolae, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul, cod postal, str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 46320 din 22.12.2021 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 23.04.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII

Nr.229... din22.12.2021

pentru Plan Urbanistic de Zonă pentru ELABORARE PUZ ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ - CORECTAREA LIMITEI DE UTR ZCP_M4 ȘI SUBZONA SZCP_Is DIN CADRUL ZCP_M1 generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr. 337062 Cluj-Napoca

Inițiator: PETRI NICOLAE

Proiectant: S.C. MOSSFERN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca. Zona studiată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară 337062 Cluj-Napoca. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 1542 mp.

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

- Teren situat în intravilan parțial în UTR ZCP_M4 - zonă construită protejată - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, parțial în UTR ZCP_Is_A - subzona SZCP_Is - zonă construită protejată - zonă de instituții publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

- regim de construire: izolat

- funcțiuni predominante: UTR ZCP_M4 - funcțiuni mixte, UTR ZCP_Is_A - instituții publice și servicii

- H maxim: UTR ZCP_M4 = (1-2S)+P+2+M(1R), UTR ZCP_Is_A = P+3+M(R)

- POT maxim: UTR ZCP_M4 = 50%, 40% pt. locuire, UTR ZCP_Is_A = 60%

- CUT maxim: UTR ZCP_M4 = 1,4, UTR ZCP_Is_A = 2,2

- retragerea minimă față de aliniament: UTR ZCP_M4 = în aliniere față de clădirile alăturare și învecinate, UTR ZCP_Is_A = se va stabili prin PUD sau PUZCP

- retrageri minime față de limitele laterale: UTR ZCP_M4 = H/2, dar nu mai puțin de 3 m, UTR ZCP_Is_A = H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m

- retrageri minime față de limita posterioară: UTR ZCP_M4 = H/2, dar nu mai puțin de 6 m, UTR ZCP_Is_A = H/2, dar nu mai puțin de 6 m

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

- Teren situat în intravilan în UTR ZCP_M4 - Zona construită protejată - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală,

- regim de construire: izolat

- funcțiuni predominante: funcțiuni mixte inclusiv locuire

- H maxim propus = (1-2)S+P+2+M
- POT maxim propus = 50% pentru nivelele cu destinație de locuire AC maxima = 40% x St(suprafata totala)
- CUT maxim propus = 1,4 (parcele comune), 1,8 (parcele de colt)
- retragerea minimă față de aliniament = în retragere fata de aliniament in front discontinuu, 3,80 m fata de limita proprietate in aliniere cu constructia existenta la nord
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,10 m față de limita sudica, 3,80 m față de latura vestica, 7,65 fata de cladirea existenta pe parcela spre nord
- retrageri minime față de limita posterioara: 6,0 m
- circulații și accese: accesul se realizează din str. George Coșbuc situată la vestul parcelei
- echipare tehnico edilitară: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2¹) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care il deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 23.04.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: Se propune un aviz favorabil cu mențiunea explicită că este vorba de (1,2) S+P+2E+M, identic cu corpul vecin și cu respectarea întocmai a retragerii și a volumetriei propuse. De asemenea, cu accesele indicate în Comisia Tehnica, fără să fie modificate în altă formă.

Prezentul aviz inlatura erorile materiale din Avizul nr.168 din 22.09.2021 in ceea ce priveste indicatorul POT maxim propus si retragerile minime fata de limitele laterale. Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4809 din 13.11.2019 emis de Primarul Municipiului Cluj Napoca.

ARHITECT ȘEF
 arh. ~~Claudius Daniel~~ SALANȚA




Șef serviciu S.U.A.T.:
 Întocmit: RUSU SANDA DANIELA



MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

Direcția Județeană pentru Cultură Cluj

Piața Unirii, nr.1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133
tel/fax: 0264-597616, e-mail: directiaculturacluj@gmail.com


romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

Către **Petri Nicolae, Cluj**

nr. 825 // 12.10.2021

Aprobat,
Director executiv
Victor Căblescu



Spre știință: Direcția Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii și Identității Naționale, București

AVIZ¹ nr. 825/ Z /12.10.2021

Reactualizare AVIZ nr. 1042/ Z /14.11.2019

Privind elaborare PUZ

Obiectivul: Corectare limita UTR
Adresa: Parcela str. George Cosuc nr.4-6, Cluj
Cod: CJ-II-a-A-07244
Proiect: Desfiintare Corp C2 si C3 si elaborare PUZ
Conform C.U. 4809/13.11.2019 emis de Primăria Cluj
Nr. proiect: 33 /2019
Faza: PUZ
Proiectant: S.C. "Mossferm" s.r.l. Cluj
Elaborator: Arh. Macalik Arnold
Beneficiar: Petri Nicolae, Cluj

Documentația înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 1042/2019 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan incadrare, plan situatie, relevee, detalii, fotografii).

Documentația propune: elaborare PUZ

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 5.09.2019/ în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Cluj și în baza P.V. / Ordinului Ministrului 2797/14.11.2017 se comunică:

AVIZ FAVORABIL

Șef compartiment de specialitate,
consilier superior arh. dr. Virgil Pop

¹ Este valabil numai însoțit de piesele desenate, ștampilate și semnate de către D.J.C. Cluj redactat inspector dr. Robert Arnăutu



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Petri Nicolae cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 619991/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 14.01.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 94 din 201.2020

pentru elaborarea

P.U.Z corectare limită între U.T.R. ZCP_M4 și U.T.R. SZCP_IS

generat de imobilul cu nr. Cad. 337062 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este parcela cu nr. Cad 337062

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în subzona SZCP_Is și U.T.R. ZCP_M4;

2.2 *propus*: subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale din cadrul subzonei SZCP_Is;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

– P.O.T max = 60% , C.U.T max = 2,2;

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

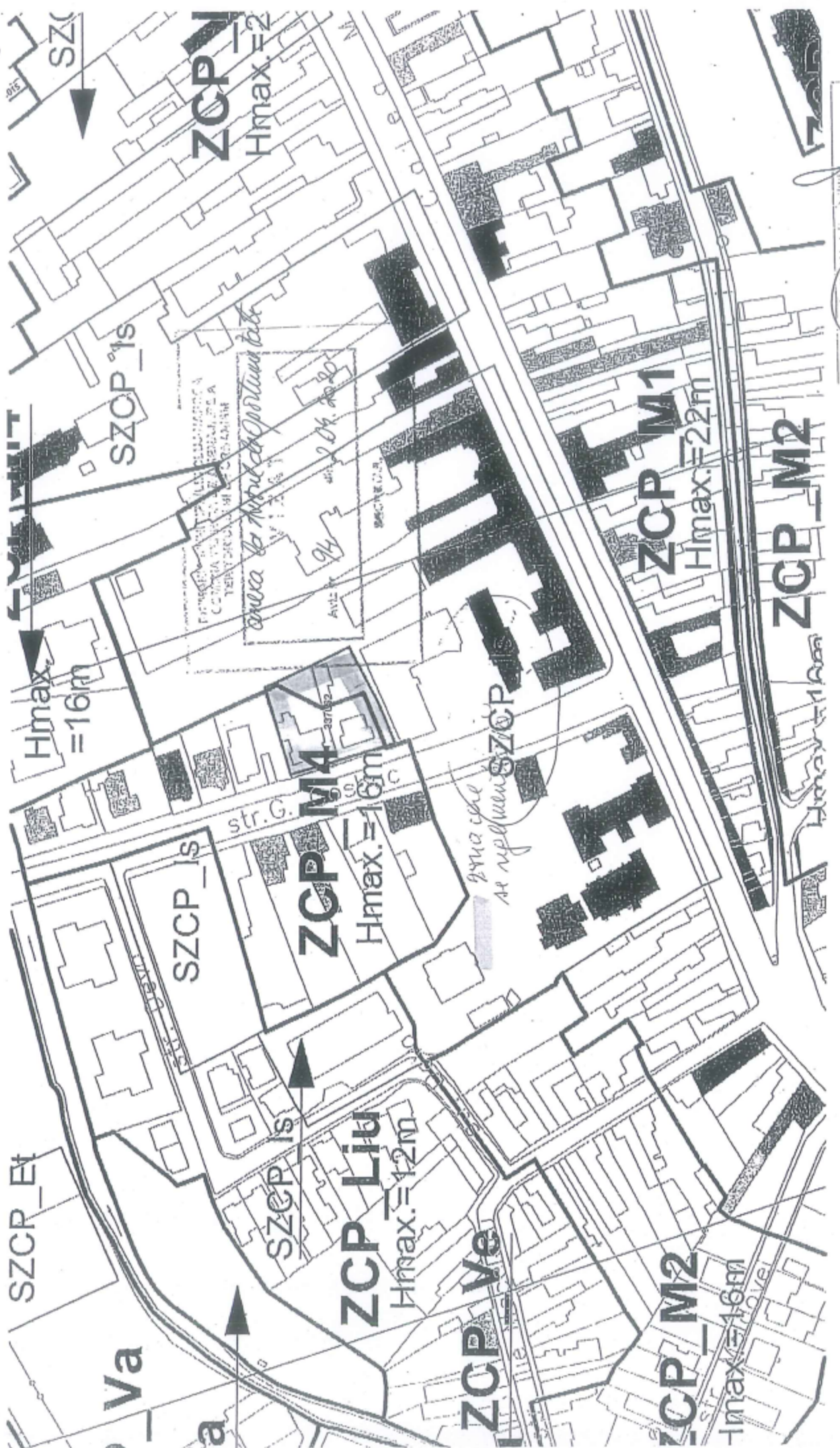
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Coșbuc;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelei;

5. Capacitățile de transport admise:

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

– conform cu Certificatul de Urbanism nr.4809 din 13.11.2019.



Handwritten signature and notes in the top right corner.

Handwritten notes in the middle of the plan:
"szynice szynice SZCP"
"szynice szynice SZCP"
"szynice szynice SZCP"

SZC

SZCP_1s

Hmax = 16m

SZCP_s

ZCP_M4
Hmax = 16m

SZCP_1s

ZCP_Liu
Hmax = 12m

ZCP_Ve

ZCP_M1
Hmax = 22m

ZCP_M2
Hmax = 16m

ZCP_M2
Hmax = 16m

SZCP_Et

Va

a

P.U.Z. - corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is
str. George Coșbuc nr. 4-6
Nr. 710424/21.12.2021
(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)
- **Inițiatori** : PETRI NICOLAE și PETRI DANIELA-DENISA
- **Proiectant general** : S.C. MOSSFERN S.R.L.
- **Proiectant de specialitate** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 579684/13.10.2021

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. - corectare limită între UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is – str. George Coșbuc nr. 4-6

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

- **Certificat de urbanism nr. 4809/13.11.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 94/02.04.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 193/15.12.2021**

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. 579684/13.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.03.2019

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

În data de 13.07.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Corectare limită UTR – str. George Coșbuc nr. 4, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 19.06.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 30.07.2020, 14.12.2020 și 17.11.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 06.01.2022

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 19.06.2019 - ora 14 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 14.12.2020 - ora 11 și 17.11.2021 - ora 14

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 atât la sediul Primăriei în data de 19.06.2019 - ora 14 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 30.07.2020 - ora 14:30, 14.12.2020 - ora 11 și 17.11.2021 - ora 14

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 :

- Burzo Dan Mircea -
- Colegiul Tehnic de Comunicații „Augustin Maior” – Calea Moșilor nr. 78-80
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Cluj – str. George Coșbuc nr. 2
- Casa Județeană de Pensii Cluj – str. George Coșbuc nr. 2
- Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă – str. George Coșbuc nr. 2

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 19.06.2019 - ora 14 30.07.2020 - ora 14:30, 14.12.2020 - ora 11 și 17.11.2021 - ora 14

La dezbaterile din 19.06.2019 și 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 14.12.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Burzo Dan Mircea.

La dezbateră din 17.11.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat proiectanții – arh. Vlad Gorgan și arh. Macalik Arnold.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Burzo Dan Mircea.

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

- nr. 368577/03.08.2020 – dl. Burzo Dan Mircea,

- nr. 644971/16.11.2021 – dl. Burzo Dan Mircea,

- nr. 33786/17.01.2022 – dl. Burzo Emil, s

vezi Anexa nr. 1

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 551047/06.11.2020, 8814/04.01.2022 și 233071/08.02.2022, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 374272/433/05.08.2020, 646085/433/16.11.2021 și 34898/433/17.01.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresele cu nr. : 553577/433/09.11.2020, 10938/433/05.01.2022 și 236314/433/09.02.2022

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 Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

ANEXA NR. 1 la
Raportul informatic
și consultativ publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
- 3. AUG. 2020
Nr. 308577/433

Subsemnatul **Burzo Dan Mircea**, domiciliat în mun. Cluj-Napoca,
jud. Cluj, cod poștal telefon , în
calitate de vecin – proprietar al imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr.8, luând
la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan
urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

Desființare construcții parter C2 și C3, modificări interioare la subsol 2 prin creare acces auto și
extindere corp C1, realizare parcare subterană comună, construire imobil mixt 2S+P+2+M, împrejurire
proprietate, amenajări exterioare și racord utilități, beneficiari Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa,
nr. 344475/433/20.07.2020, amplasament: str. George Coșbuc nr. 4 – 6, Cluj-Napoca, jud. Cluj,
CF 337062,

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1/. În principal, subsemnatul în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr. 8, jud. Cluj, arăt pe această cale că NU sunt de acord cu modificarea limitei de UTR între ZCP M4 și subzona SZCP Is, nici pentru construcția situată în Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr. 6, jud. Cluj finalizată în urmă cu 2 ani în regim urbanistic ZCP M4 și nici pentru construcția propusă pentru demolare situată în Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr. 4, jud. Cluj.

Este evident că imobilele situate în Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr.6 precum și cel de la nr. 4, NU au fost introduse în zona ZCP M4 din "eroare" și este evident că acest lucru NU necesită o "corectură"!!!

Imobilele situate în str. George Coșbuc nr. 6 precum și cel de la nr. 4 au fost încadrate majoritar în ZCP_M4 din motive cât se poate de clare.

După primul război, statul român împreună cu primăriile din Transilvania au creat condiții pentru ca noii funcționari români atât de necesari în acele vremuri, să aibă condiții decente de locuit. Mare parte din clădirile existente azi pe str. George Coșbuc din Cluj-Napoca au fost construite în

Dan Mircea

acest scop.

Nu se poate spune că cele două imobile de pe str. George Coșbuc nr. 4 și nr. 6 au avut o destinație de "subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale", ci ele au avut o destinație cât de se poate de clară și anume de clădiri pentru locuit, au fost folosite în acest scop și sunt situate pe o stradă centrală, str. George Coșbuc, care este o stradă adiacentă Parcului Central.

Afirmația că o clădire de apartamente și cu spațiu comercial situat la parter, respectiv cea situată la nr. 6, are caracteristici ce se încadrează mai mult la "subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale" este complet deplasată și fără nici un fundament.

Conform descrierii caracterului zonei ZCP_M4: "E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală."

Vă informez și vă reamintesc pe această cale faptul că, în imediata vecinătate se află două clădiri, din care cea cu valoare artistică ambientală, la nr. 10 este imobilul proprietatea familiei noastre, și cea de la nr. 12 care este echivalentă ca valoare a monumentelor istorice.

Prin trecerea la un regim de înălțime mai mare cu 1 nivel și apariția unei clădiri noi, respectiv cel propus ca fiind C2, având regimul 2S+P+3E+M, și un etaj mai mare decât clădirea existentă C1, la nr. 6, aceasta se va afla pe o poziție dominantă și având o estetică arhitecturală cel puțin discutabilă, valoarea clădirilor istorice din vecinătate va dispărea.

Este evident în acest caz că, prin introducerea în subzona SZCP Is se dorește și evitarea oricărei obligații ce ar rezulta din construirea într-o zonă protejată, ZCP M4.

2/. De asemenea, subsemnatul în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr.8, arăt că NU sunt de acord ca cele 29 de mașini pentru care se propune o parcare subterană comună să intre și să iasă din imobile, pe un acces situat la o distanță laterală de 1m față de proprietatea mea și pe o latură comună de cca 25m, deoarece produc o sursă de poluare chimică și fonică semnificativă.

Am constatat că în momentul terminării programului de lucru pentru firma COMPLY ADVANTAGE, firmă ce a închiriat până nu demult clădirea C1 situată la nr.6, autoturismele ce ocupau cele 14 locuri de parcare și părăseau în bloc garajul subteran la sfârșitul zilei, determină (datorită creșterii nivelului de noxe) pornirea unui ventilator de aerisire extrem de puternic, ce depășește limitele normale de zgomot.

Zgomotul produs la clădirea C1 de la nr. 6 este așa de puternic, încât este deranjant până și la imobilul de la nr. 12. Pe perioada în care acest ventilator funcționează noi în calitate de vecini nu ne auzim unul pe celălalt și nu putem avea o conversație în curte.

Pe de altă parte, gazele de eșapament ale mașinilor ce ies din parcare pe o latură comună de 25m și la doar 1m lateral față de curtea mea, ne produc un disconfort semnificativ, dacă în acele momente stăm în curtea imobilului proprietate, situat la nr. 8.

Deși am încercat, cu forțe proprii, să atenuez aceste probleme, prin plantarea în curte a 30 arbuști ornamentali Thuja, de-a lungul căii de acces auto a clădirii C1, respectiv de-a lungul gardului ce delimitează imobilul nostru de clădirea C1, acest demers a fost fără nici un efect.

Accesul auto, așa cum este propus, NU permite nici intrarea autovehiculelor de transport marfă, mai înalte, și NU permite intrarea și ieșirea simultană a autoturismelor din parcare subterană!

Acestea vor bloca, așa cum au făcut și până acum accesul auto în imobilul de la nr. 8, proprietatea mea. Dacă până acum am fost pus de sute de ori în imposibilitate de a intra sau ieși cu mașinile personale, de acum înainte accesul meu auto va fi practic de nefolosit datorită numărului crescut de mașini, 29 conform propunerii, situație de neacceptat pentru mine, în condițiile existenței unor semne de circulație ce interzic oprirea. Strada George Coșbuc are pe acel sens o singură bandă

și semne de circulație ce nu permit evident oprirea!

Am încercat de nenumărate ori să port discuții cu persoanele ce au avut diverse treburi la imobilul C1 și își lasă mașinile în mod neregulamentar, cu rugămintea de a nu mai bloca accesul meu auto, aceștia având locuri speciale în scopul staționării, la limita dintre imobilele C1 și cel propus C2, din păcate fără nici un rezultat, iar intervenția Poliției locale am constatat că nu se poate realiza decât cu întârziere de câteva ore, față de momentul sesizării. Acest comportament al conducătorilor auto a fost favorizat și de constructorul clădirii, care a prelungit spațiul de acces din carosabil, aferent imobilului C1, cu cca 2m în dreptul imobilului proprietatea mea, și s-a ajuns la situația ca ambele accese auto la nr. 6 și nr. 8 să fie alăturate.

Dacă se dorește un acces auto comun la o parcare subterană pentru imobilele C1 și C2 acesta poate fi realizat fără probleme ori între cele două clădiri, ori folosind actualul acces auto de la nr. 4, situat înspre clădirea de la nr. 2.

3/. Subsemnatul în calitate de proprietar al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. George Coșbuc nr.8, arăt că Nu sunt de acord cu extinderea corpului C1 (2S+P+2E+M) care a fost finalizat în anul 2018 în regim urbanistic ZCP M4 și care nici măcar nu respectă normele de urbanism stabilite prin PUG, fiind situat la cca 4.5m de limita proprietății la o înălțime a clădirii de cca 14m.

Conform RLU ZCP_M4 : "Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m" (se folosește termenul înălțimea clădirii, nu înălțimea la cornișă).

Acesta construcție nouă C1, din 2018, aflată la sud, produce o umbrire totală a tuturor ferestrelor de pe latura sudică a clădirii mele de la nr. 8 , în lunile de iarnă. De asemenea, modul de dispunere a ferestrelor, disproporționat de mari, pe latura nordică, spre proprietatea noastră, ne-a făcut să pierdem orice intimitate și să nu ne putem folosi în condiții decente spațiul generos din grădina personală.

O eventuală clădire C2, și mai înaltă decât C1 ne va produce cu siguranță o umbrire și mai mare, scăzând în mod semnificativ calitatea locuirii pentru imobilul situat la nr. 8 și nr. 10, ambele proprietatea familiei noastre, situație care de asemenea este de neacceptat.

Considerăm că prin trecerea arbitrară de la ZCP_M4 la SZCP_Is se va reduce în mod semnificativ procentul de spațiu verde, de la 30% la 20% (cat este menționat "în afara perimetrului construit" conform documentației) și această lipsă se reflectă direct în calitatea aerului pe o stradă centrală extrem de circulată la orice oră. Si așa am constatat că spațiul verde ce trebuia să fie în proporție de 30% nu este conform cu realitatea din teren, rămânând doar câteva fâșii înguste pe laterala imobilului C1. Menționez că, deși în planșele desenate apar și 1 copac plantat la imobilul C1, respectiv 2 copaci la imobilul preconizat C2, în realitate datorită soluției alese de a se construi până în limitele de proprietate ale vecinilor, nu a fost posibilă înlocuirea vegetației ce a fost distrusă datorită șantierului. Imobilul C1 nu are nici în acest moment un copac plantat la nr. 6, iar acest lucru se va întâmpla evident și la nr. 4 cu imobilul C2.

O modificare a UTR de la ZCP_M4 la SZCP_Is va permite o suprafață construită semnificativ mai mare, respectiv un număr semnificativ mai mare de mașini care să ne producă un disconfort major din punct de vedere al poluării, zgomotului și a blocării aproape continue a accesului auto pentru imobilul de la nr.8.

In ceea ce privește modificarea UTR de la ZCP_M4 la SZCP_Is pentru clădirea nou construită de la nr. 6, în regimul ZCP_M4, considerăm că se încalcă principiul stabilității și echilibrului just care ar trebui să existe în cadrul procesului legislativ, respectiv al adoptării HCL.

Cum se poate justifica trecerea unui imobil recent construit de nici 2 ani de zile, aprobat în regim ZCP_M4, la SZCP_Is, la dorința dezvoltatorului imobiliar care dorește doar să-și maximizeze profitul, fără a lua în considerare disconfortul și reducerea calității locuirii produsă la vecini?!

Considerăm că ar trebui să existe un echilibru între profitul investitorului ce se dorește a

fi crescut la maximum posibil, prin creșterea semnificativă a coeficienților CUT, POT, a regimului de înălțime și a diminuării spațiului verde atât de necesar pe o stradă cu circulație intensă, beneficiile pentru oraș ale noilor clădiri, și disconfortul creat de noile construcții pentru clădirile învecinate.

Am constatat, în mod neplăcut, că "beneficiile" conform planșelor prezentate sunt: clădiri înalte înghesuite într-un spațiu mic, neaerisite, fără spațiu verde corespunzător numărului de "apartamente" și a circulației intense din zonă, 0 (zero) pomi plantați, cu soluții estetice arhitecturale discutabile ce au distrus deja imaginea clădirilor protejate din zona.

Pentru mine, în calitate de proprietar al imobilului situat în str. George Coșbuc nr.8 și în calitate de vecin, construcția C1 și cea preconizată C2, au dus la pierderea totală a intimității din curtea casei, a înșoririi pentru toate ferestrele sudice ale casei mele de la nr. 8, a unei poluări fonice și sonore extrem de ridicate datorită trecerii autoturismelor pe un acces la doar 1m de limita proprietății și pe o lungime semnificativa de cca 25m, culminând cu imposibilitatea folosirii normale a propriului acces auto în curte la nr.8, acesta fiind mai tot timpul blocat de autoturismele sau mașinile de aprovizionare ce au deservit imobilul de la nr. 6 și care refuză să folosească zonele de parcare special create în fața aceluși imobil.


Din punct de vedere al dimensiunilor și arhitecturii estetic discutabile ale imobilului C1 și al celui preconizat C2 s-a distrus imaginea clădirilor protejate din zonă, inclusiv a celei de la nr. 10 care și ea este proprietatea familiei noastre.

Considerăm că acesta nu este un echilibru just și în cazul în care nu se remediază problemele semnalate, voi cere sancționarea abuzurilor în conformitate cu prevederile legale.

Anexez prezentei 4 planșe foto din care rezultă modul în care este afectat gradul de înșorire asupra imobilului proprietate personală de la nr.8 precum și dovada faptului că pe lungimea de cca.25 m și la aproximativ 1 m de proprietatea mea, în prezent se realizează accesul auto pentru 14 mașini în garajul subteran al clădirii C1 și prin propunerea nouă se dorește suplimentarea acestui acces la 29 de mașini.

Cu mulțumiri,

BURZO DAN MIRCEA

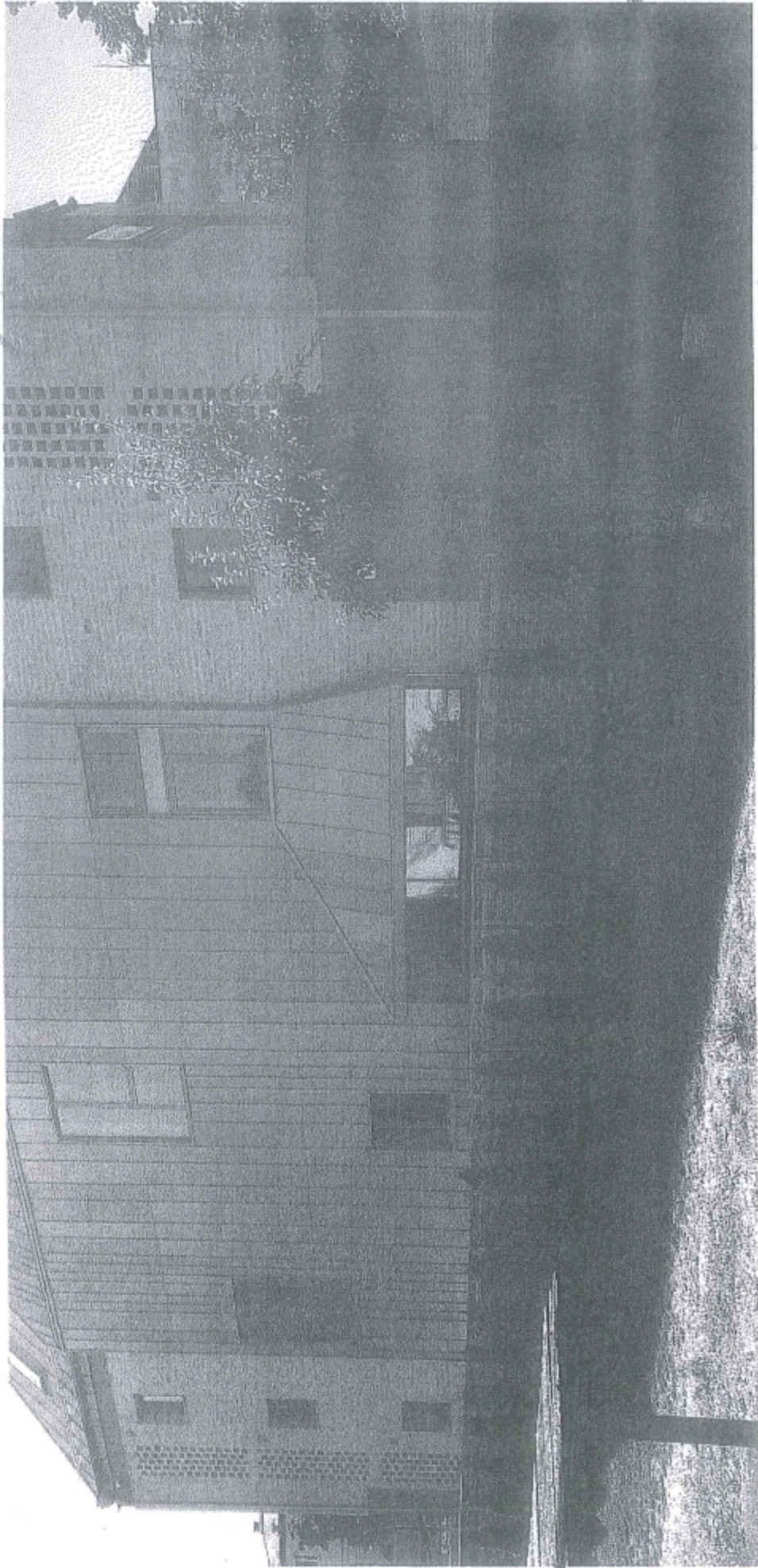
Burzo Dan Mircea


Data: 03.08.2020

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

IMOBIL C1



Acces AUTO 29 autoturismale la 1 m de limita proprietatii,
pe o lungime de 25 m.

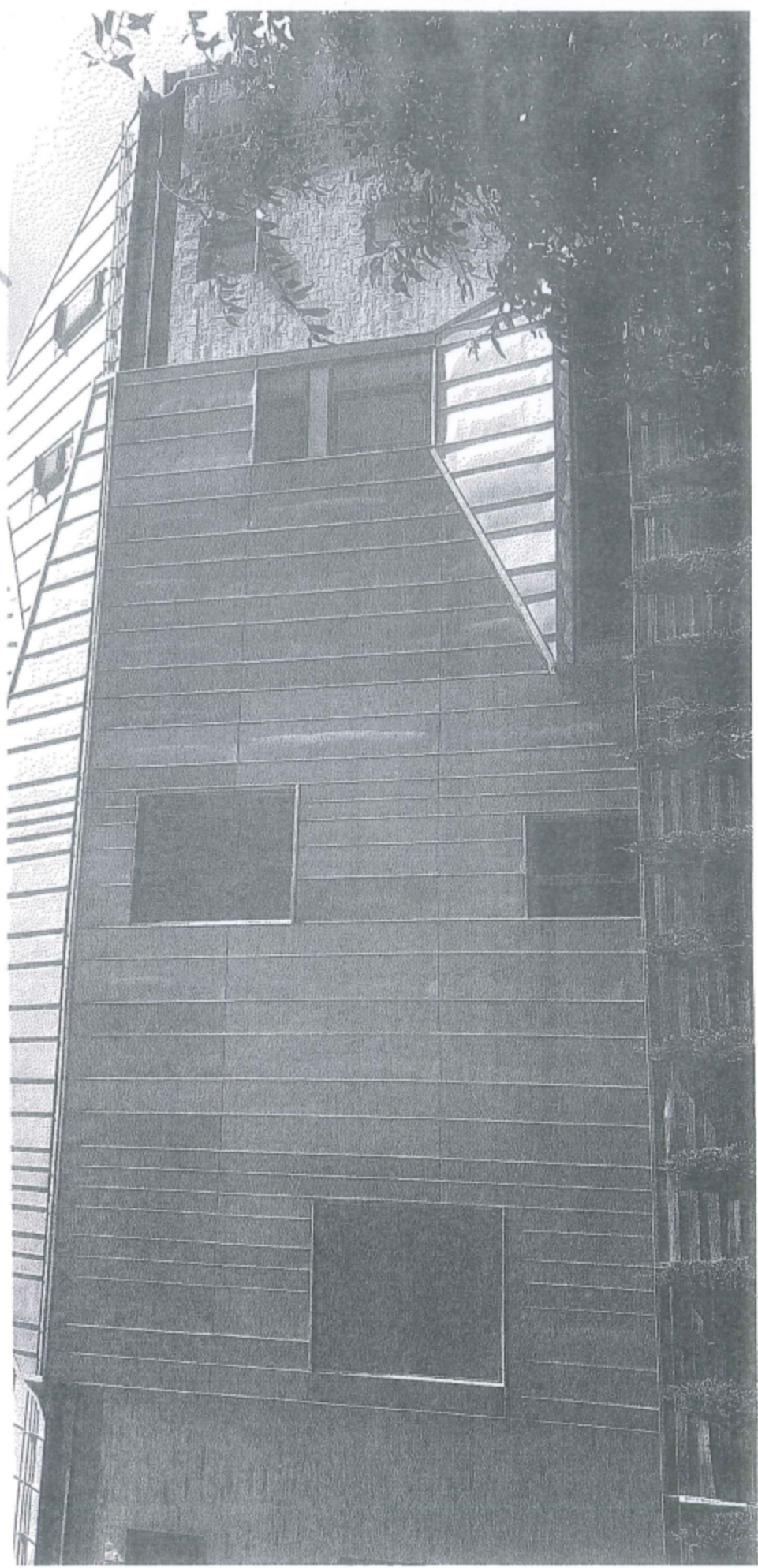
CJ- in original
03.07.2020
Borke

IMOBIL DE LA
Nr. 8

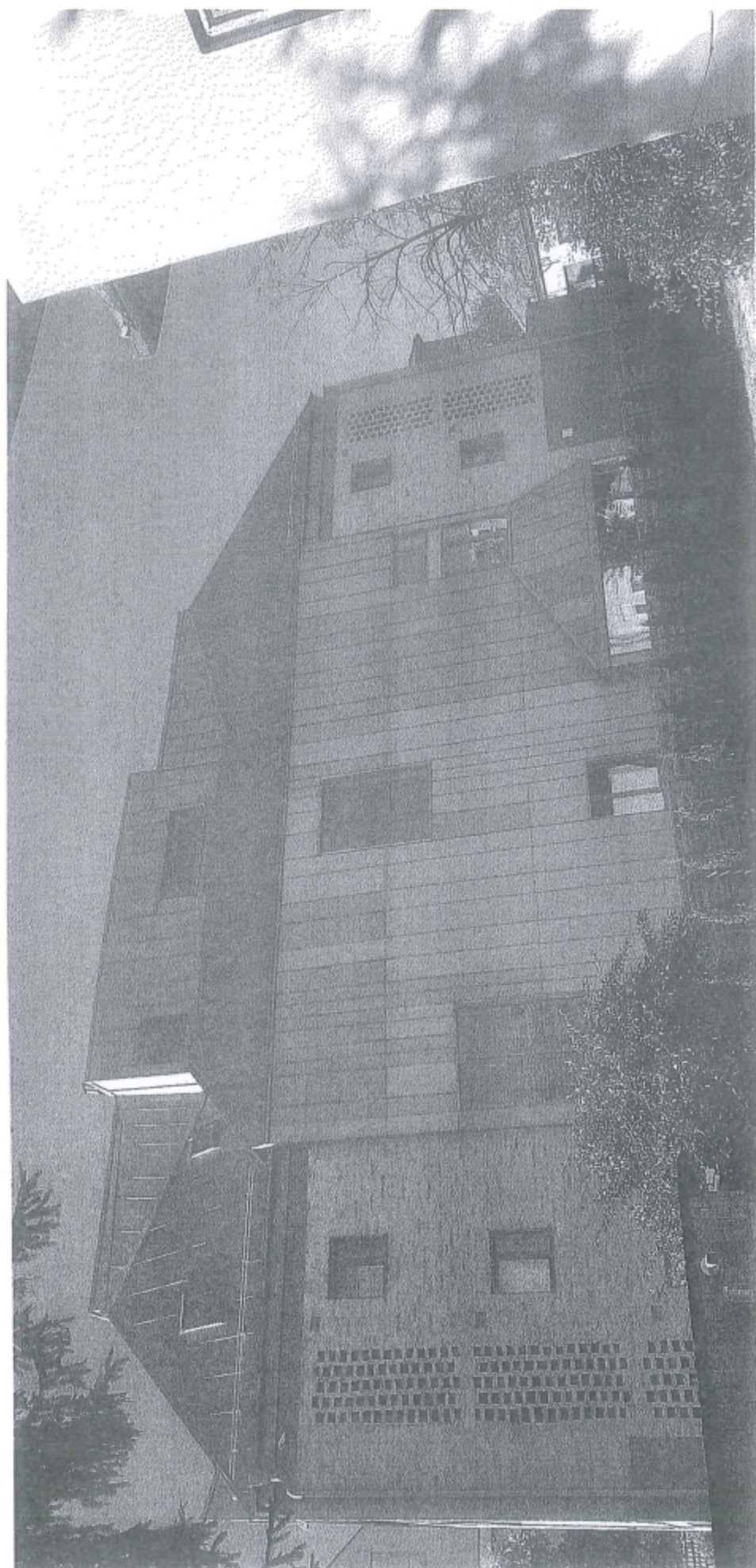


LIPSĂ TOTALĂ SOARE PE FERESTRELE SUDECSE
A IMOBILULUI DE LA NR. 8, IAANA, NICĂ MĂCAR LA ORA 12⁰⁰,
LA PĂRÂȘI, 02.01.2020.
Conform original
03.03.2020 J.A.P.H.

Imobil C1



Arhitectură "modernă" în zonă construită protejată
Conform cu original
01.08.2020 Jor M



Gradul de ocupare a terenului pentan imobilul C1

Conform original
03.03.2010
Dan Pa

Către



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Pentru ședința CTATU din 17. Nov. 2021, pct. 8

Având în vedere informarea telefonică din 15.11.2021 făcută de reprezentanta Primăriei Municipiului Cluj-Napoca,

Subsemnatul **Burzo Dan Mircea**, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, cod poștal _____, în calitate de vecin direct, luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z. / (Plan urbanistic zonal) întocmită pentru:

PUZ corectare limita UTR, beneficiari Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa, având nr. 579684/2021, amplasament: str. George Coșbuc nr. 4 – 6, Cluj-Napoca, jud. Cluj, CF 337062

În completarea adresei înregistrată sub nr. 368577/433/03.08.2020, ca urmare a modificărilor din documentația PUZ 344475/433/20.07.2020,

vă reafirm **OPOZIȚIA** mea cu privire la posibilitatea ca drumul de acces auto al imobilului C1 existent să deservească și imobilul C2 ce se dorește a fi nou construit.

În concret, în ședința online a CTATU din 14.12.2020 am ridicat această problemă și a fost luată decizia ca pentru imobilul C2 să fie prevăzut un acces auto din str. George Coșbuc, separat de imobilul C1.

Cu toate acestea, examinând planșele desenate depuse precum și fișa proiectului se observă că, alături și de unele modificări cerute, ca de ex. acces auto separat pentru imobilul C2, apare o modificare a imobilului C1 la subsol cu mențiunea "piloți existenți demolați" în dreptul parcărilor subterane nr. 1 și 2 ale imobilului C1 și respectiv ale parcărilor nr. 1 și 2 ale imobilului C2, nemaexistând zid despărțitor între imobile în acest loc. Aceste modificări înseamnă de fapt că imobilele C1 și C2 au o parcare subterană comună și autoturismele ce deservește imobilul C2 vor putea folosi calea de acces auto al imobilului C1. Acest lucru este menționat explicit și în fișa proiectului, la punctul 3.4.

În ședința CTATU din 14.12.2020 am prezentat pe larg punctul meu de vedere și am arătat cât este de mare poluarea chimică și fonică produsă de cele 14 autovehicule aferente celor 14 locuri de parcare ale imobilului C1, la doar 1m de limita sudică a proprietății mele, pe o lungime de cca 25m. Nu accept sub nici o formă ca odată cu construcția noului imobil C2 cele 30 de autovehicule aferente unei parcări comune a imobilelor C1 și C2 să treacă pe o lungime cca 25m, la 1m de limita proprietății mele, cu toate inconvenientele majore generate de această situație. Această situație este un caz clar de scădere a calității vieții în imobilul proprietatea personală. Din păcate orice efort personal de a atenua aceste probleme majore generate de traficul auto și de zgomotele resimțite în imobilul pe care îl dețin

nu a dat nici un rezultat. De exemplu nici cei 30 de arbuști Thuja maturi de 2m înălțime pe care i-am plantat la mine în curte, în dreptul căii de acces auto a imobilului C1, nu au putut ameliora această stare de fapt.

În ședința CTATU din 14.12.2020 a fost impusă cerința asigurării unui acces auto separat pentru imobilul C2, din str. George Coșbuc. Nu înțeleg care este finalitatea dezbaterilor din ședința CTATU, cu obligația realizării unui acces auto separat pentru imobilul C2, dacă în realitate se dorește eludarea acesteia prin modificarea imobilului C1, cu demolarea unor piloți, și realizarea unei parcuri comune a imobilelor C1 și C2.

În calitate de vecin direct al imobilului C1, recent dat în folosință în 2018, nu sunt de acord cu această soluție a proiectanților care eludează în mod evident obligația de a asigura un acces auto separat pentru imobilul C2 ce se dorește a fi construit.

Conținutul punctului 3.4 din Fișa Proiectului, respectiv "Modernizarea Circulației" nu reflectă deloc obligațiile stabilite prin ședința CTATU din 14.12.2020 în sarcina beneficiarilor, respectiv acces auto separat pentru clădirea C2, menționându-se în continuare propunerea ca "Accesul în parcare subterană se de pe str. George Coșbuc în zona laturii nordice a parcelei prin rampa de acces auto existentă". Acest lucru înseamnă că se propune în continuare folosirea accesului situat la doar 1 m de limita proprietății mele, pentru parcare subterană a autovehiculelor ce deservește imobilele C1 existent și C2 viitor, situație inacceptabilă și neconformă cu obligațiile stabilite în ședința CTATU din 14.12.2020.

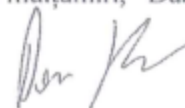
Precizez că parterul și etajele clădirii C1, înalte de 14m, se află situate la o distanță de doar 4.5m față de limita proprietății mele, dar accesul auto și parcurile subterane ale imobilului se află situate la doar 1m distanță de limita proprietății mele, pe toată latura sudică.

Proprietarii imobilului C1 și al noului imobil C2: Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa nu au locuit niciodată în imobilul C1, care în prezent este închiriat unor firme, și este greu de crezut că vor locui în viitorul aparthotel din clădirea C2. Dacă aceștia doresc să facă o investiție de pe urma căreia doresc să beneficieze financiar, consider că au obligația să își asume și dezavantajele cum ar fi: poluarea, zgomotul, traficul auto excesiv, și nu să încerce să le transfere la vecini, ca și până acum. Am ajuns de multe ori în imposibilitatea de a sta în curte la aer, de a lăsa un geam deschis spre frontul sudic ca să nu mai vorbesc de imposibilitatea de a mai vedea soarele pe fațada sudică! a clădirii din noiembrie până la început de martie.

Pentru aceste motive, în calitate de vecin direct, mă opun modificărilor ce se doresc făcute la imobilul C1 prin "demolarea unor piloți" soluție care are ca finalitate o parcare comună a imobilelor C1 și C2 și posibilitatea ca toate cele 30 autovehicule să poată folosi de fapt accesul auto existent la doar 1m de limita proprietății mele, pe aproape toată latura sudică, cca 25m. Această soluție a proiectanților este evident în contradicție cu obligațiile impuse în ședința CTATU din 14.12.2020. Consider că nu sunt obligat să suport toate inconveniente majore legate de traficul auto al unei viitoare clădiri C2 cu care nu mă învecinez direct, toate acestea trebuie asumate în mod integral de beneficiar dacă acesta dorește o investiție financiară într-un aparthotel.

Cluj-Napoca, 16.11.2021

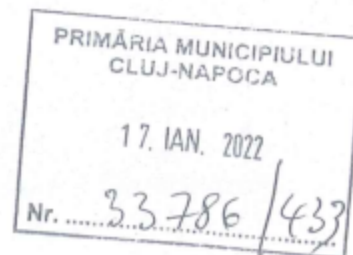
Cu mulțumiri, Dan Burzo



CCF

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul Burzo Emil, având calitatea de proprietar al imobilului situat pe strada George Coșbuc nr. 10 din Municipiul Cluj-Napoca, vă prezint poziția mea față de intenția de elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de desființare corp C2 și C3 și elaborare PUZ pentru corectarea limita între UTR ZCP M4 și UTR SZCP Is la imobilul din str. George Coșbuc nr. 4-6, Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, beneficiari Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa, aflat în procedura de consultare publică.

Din documentația aflată pe site-ul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, am observat că, pe lângă modificarea limitei UTR se dorește și modificarea construcției de la nr. 6, edificată în 2018, în sensul demolării unui perete lateral al parcării subterane de la acest imobil și construirea unei parcări subterane comune pentru imobilul existent la nr. 6 și cel proiectat la nr.4.

Ma opun acestei modificări deoarece va crește poluarea fonică și noxele produse în vecinătatea imobilului meu de la nr. 10 și în curtea imobilului de la nr. 8 care este în proprietatea unui membru al familiei mele. Precizez că frecvent obișnuim ne bucurăm de momente de relaxare și facem un pic de mișcare atât în curtea proprie și în curtea imobilului de la nr. 8, proprietate a familiei mele. În prezent poluarea cu noxe datorită traficului auto de la rampa de acces a imobilului de la nr. 6 se face simțită la 2 case distanță, fiind momente în care nu se poate sta în curte sau cu geamul deschis datorită mirosului specific al gazelor de eșapament.

Arăt că traficul auto ce se desfășoară pe o latură comună a imobilului de la nr. 8 și cel vecin de nr. 6 nu este singura sursă de poluare, mai este amplasat la nr. 6 și un generator diesel staționar de foarte mari dimensiuni, aflat aproape de limita proprietății și care nu înțeleg de ce este lăsat în funcțiune pe perioade mari de timp, în condițiile în care nu sunt probleme cu furnizarea curentului electric în zonă. De asemenea am observat cum frecvent a fost pornită instalația de desfumare a parcării subterane, rezultatul fiind un zgomot infernal făcut de ventilatorul aflat sus pe clădire. Nu înțeleg de ce autoturismele care ar trebui să intre în parcare subterană de la nr. 6 nu o fac și staționează cu motorul pornit la limita proprietății familiei mele, nu înțeleg motivul pentru care un generator diesel staționar, de mari dimensiuni este lăsat în funcțiune în condițiile în care nu există întreruperi de furnizare ale curentului electric, de asemenea nu înțeleg de ce se folosește un ventilator așa de zgomotos pentru desfumarea de noxe a unui subsol de parcare.

Această stare de fapt generată de modul în care se utilizează de fapt imobilul de la nr. 6 constituie un neajuns major pentru mine și familia mea și nu sunt de acord ca ea să se agraveze prin mărirea numărului de mașini ce tranzitează rampa de acces la parcare subterană de la nr.6. Pe lângă aceasta, o clădire tip aparthotel cu spații comerciale și 20 apartamente ce ar folosi 16 locuri de parcare generează un trafic semnificativ mai mare și un nivel de noxe și zgomot extrem de mare și cu care nu suntem de acord să fie la limita proprietății familiei mele de la nr. 8 și care ar urma să se întindă până în curtea imobilului meu de la nr. 10. Traficul auto pe latura de sud de la nr. 8 ar fi în acest caz extrem de intens, într-un interval dat de timp, și ziua și noaptea, tocmai datorită acestei funcțiuni specifice de aparthotel ce se dorește a fi realizat la nr. 4.

Am constatat că, în loc ca dezvoltarea și extinderea orașelor să se facă într-un mod sustenabil, din cauza unor deficiențe de proiectare sau exploatare ale unor imobile, există situații în care calitatea vieții se deteriorează vizibil. Dacă la nivel european există voci care afirmă că la nivel de societate nu ar trebui să acceptăm costul poluării atmosferice, și eu îmi afirm dreptul la un mediu sănătos și mă opun ca în curtea mea sau a familiei mele să existe un nivel mărit de noxe și poluare, nejustificate. Imobilul ce se dorește a fi realizat la nr. 4 are la acest moment două ieșiri auto, direct către strada George Coșbuc, separate de cea de la nr. 6 și care reprezintă drumul firesc și calea cel mai scurtă de intrare-ieșire la stradă. Orice modificare a parcării subterane de la imobilul existent la nr. 6 și care ar permite folosirea în comun cu cea a parcării care se dorește a fi construită la nr.4 va crea un trafic suplimentar (într-un interval dat de timp) și implicit poluare și noxe suplimentare față de situația extrem de deranjantă care este acum în curtea mea și a familiei mele.

Modul în care a fost proiectat precum și modul în care a fost realizat imobilul de la nr. 6 nu permite dispersarea poluării cu noxe și spre curtea acestora, deoarece accesul auto în parcare lor subterană este delimitat spre sud de zidăria clădirii de la nr. 6, înalte de 14m, prin care evident nu poate trece aerul, iar spre latura nordică la doar 1m distanță de rampa de acces se află curtea casei de la nr. 8 în care se adună majoritatea noxelor și poluarea de la gazele de eșapament. Municipiul Cluj-Napoca se afla în 2021 pe locul 1 în Europa la poluarea cu NO₂, sursa fiind în principal traficul rutier, iar pentru că România are cea mai mare rată a deceselor legate de factori de mediu din Europa, cca 20%, nu dorim și nu suntem obligați să fim victime ale acestei poluări generate în mod artificial de un dezvoltator imobiliar care nu locuiește și nu dorește să locuiască aici.

Familia noastră locuiește la nr. 10 de aproape 100 ani, tatăl meu Burzo Teodor a cumpărat acest imobil în anii '20 și avem dreptul de a locui în continuare într-un mediu care ar trebui să fie sănătos, pentru că este situat aproape de Parcul Central.

În tinerețea mea strada George Coșbuc era o zonă liniștită, pavată cu pietre cubice și care putea oferi comunității din zonă posibilitatea unei vieți într-un mediu sănătos. Dacă investitorul care a cumpărat proprietățile de la nr. 4, nr. 6 și de la nr. 5 de pe această stradă dorește să înlocuiască aceste clădiri sau chiar le-a înlocuit deja așa cum s-a întâmplat cu cea de la nr. 6 din vecini, cred că acest lucru ar trebui să facă și ținând cont și de drepturile comunității.

Modul în care a fost realizată clădirea de la nr. 6, prin distrugerea tuturor pomilor maturi și excavarea pământului pe 2 nivele până la limitele laterale ale proprietății arată disprețul și lipsa de respect pentru comunitatea din zonă ce ar trebui să aibă cel puțin dreptul la un mediu sănătos. Actualmente imobilul de la nr. 6 nu are nici măcar un pom plantat în schimbul celor distruși de pe această proprietate, și nu există ca spațiu verde spre curtea familiei decât o fâșie de 50cm pe lângă rampa de acces a autovehiculelor în parcare. Cei 30 arbuști maturi de tip thuja pe care familia mea i-a plantat în ideea reducerii poluării nu rezistă la noxele și poluarea produsă de autovehiculele ce tranzitează rampa de acces, începând să se usuce dinspre vârf.

Modul în care se dorește a fi realizată clădirea de la nr. 4, de asemenea prin distrugerea tuturor pomilor maturi, înalți de 15m, din curte, odată cu excavarea în mod similar a pământului până la limitele proprietății credem că va aduce numai deservicii calității vieții pentru comunitate.

Din aceste motive mă opun modificării construcției de la nr. 6, edificată în 2018, în sensul demolării unui perete lateral al parcerii subterane de la acest imobil și construirea unei parcerii subterane comune pentru imobilul existent la nr. 6 și cel proiectat la nr.4 sau oricărei modificări constructive a parcerii subterane a clădirii de la nr. 6 care ar permite circulația autovehiculelor din viitoarea clădire de la nr. 4 prin rampa de acces existentă în acest moment la nr. 6.

Cluj-Napoca,

17.01.2022

proprietar imobil George Coșbuc 10

Acad.Prof.Dr. Emil Burzo





S.C. MOSSFERN S.R.L.
400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

06. NOV. 2020

551047 / 433

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Ca răspuns la obiecțiunile dlui. Burzo Dan Mircea, în calitate de vecin - proprietar al imobilului situat în mun.Cluj-Napoca pe strada G.Coșbuc, nr.8, la documentația:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ PRIVIND CORECTAREA LIMITEI DE UTR ÎNTRE ZCP_M4 ȘI SUBZONA SZCP_Is DIN CADRUL ZCP_M1” pe Str.G.Coșbuc, nr.4-6, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj, menționăm următoarele:

1. Referitor la Corectarea limitei dintre cele 2 UTR-uri, care trece în mod nefiresc prin mijlocul parcelei studiate, aceasta a fost propusă în răspunsul cu nr.105556/1.07.2019 (Anexa 1) primit de la Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism ca o soluție de revenire după respingerea documentației PUD pentru Construire imobil cu funcțiune mixtă pe Str.G.Coșbuc nr. 4.

Documentația PUZ propune construirea unui imobil 2S+P+3+M cu funcțiunea de aparthotel și spațiu comercial la parter, care se încadrează în reglementările pentru zona SZCP_Is. Nu se propun intervenții asupra corpului existent C1, trecerea acestuia în zona SZCP_Is se propune pentru a corecta traversarea parcelei cu limita dintre UTR-uri, o eroare existentă în Planul Urbanistic General. Beneficiarul, proprietar al parcelelor de la nr.4 și nr.6, a realizat unificarea lor pentru a extinde corpul existent cu un corp nou. Soluția alipirii celor 2 parcele a fost indicată de către reprezentanții Direcției de Urbanism din cadrul Primăriei Cluj-Napoca pentru a rezolva problema juridică privind accesul în parcare, constând în imposibilitatea ca un proprietar comun pentru 2 parcele diferite să își ofere lui însuși servitute de trecere.

Referitor la poziția dominantă și estetica arhitecturală discutabilă a clădirii propuse, care va afecta valoarea clădirilor istorice din vecinătate, Documentația PUZ elaborată a primit avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj cu nr.1042/Z/14.11.2019 (Anexa 2). În Regulamentul de Urbanism, atât pentru zona SZCP_Is, cât și pentru zona ZCP_M4, se menționează: „Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.”

Clădirea corp C1 existentă a fost construită în urma obținerii unei autorizații de construire cu nr.2129 din 24.11.2016 (Anexa 5), respectând prevederile din PUG, Regulamentul Local de Urbanism și toate reglementările legislative în vigoare la momentul respectiv cu privire la funcțiuni, retrageri, alinieri, regim de înălțime, POT și CUT, și obținând toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, inclusiv Avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj cu nr.541/Z/12.07.2016 (Anexa 6).

2. Referitor la numărul de locuri de parcare propuse, a fost stabilit conform anexei 2 din P.U.G. privind necesarul de parcaje pentru funcțiunile propuse.



S.C. MOSSFERN S.R.L.
400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

Referitor la poluarea chimică și fonică semnificativă, documentația PUZ elaborată a primit răspuns favorabil din partea Agenției pentru Protecția Mediului Cluj, nr. (Anexa 3) și a Direcției pentru Sănătatea Populației (Anexa 4).

Referitor la zgomotul produs de ventilatorul de aerisire, ventilatorul are rol de desfumare și funcționează doar în caz de incendiu. Nu sunt prezente pe parcelă alte echipamente care să producă un disconfort fonic semnificativ.

Referitor la staționarea autovehiculelor transport marfă, prin Documentația PUZ se propune amenajarea unui loc de parcare la sol, în interiorul parcelei, pentru a asigura aprovizionarea spațiului comercial.

3. Referitor la Corpul existent C1, acesta a fost construit conform

- Autorizației de construire nr.2129 din 24.11.2016
- Recepționat la 17.05.2018
- Înscris în CF în data de 03.08.2018 (Anexa 8)

Precizăm că achiziționarea imobilului de pe Str.G.Coșbuc nr.8 de către dl.Burzo Dan Mircea s-a făcut în data de 21.03.2019 conform extrasului CF pentru informare nr.147008 din 17.07.2020 (Anexa 7), dată ulterioară construirii corpului existent C1 de la nr.6, deci la momentul respectiv dl.Burzo se găsea în fața unei situații existente cunoscute. Astfel, considerăm că obiecțiunile față de corpul existent C1 sunt nejustificate, întrucât presupusul disconfort creat de acesta nu a împiedicat achiziționarea imobilului de la nr. 8.

Întrucât extinderea propusă prin documentația PUZ se face spre parcela de pe Str.G.Coșbuc nr. 2, în direcția opusă față de parcela de la nr. 8, aflată în proprietatea dl.Burzo Dan Mircea, considerăm că obiecțiunile referitoare la pierderea intimității și a însoirii prin construirea corpului nou rămân nefondate.

Petri Nicolae



S.C. MOSSFERN S.R.L.
400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Ca răspuns la obiecțiunile dlui. Burzo Dan Mircea, în calitate de vecin - proprietar al imobilului situat în mun.Cluj-Napoca pe strada G.Coșbuc, nr.8, la documentația:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ PRIVIND CORECTAREA LIMITEI DE UTR ÎNTRE ZCP_M4 ȘI SUBZONA SZCP_Is DIN CADRUL ZCP_M1” pe Str.G.Coșbuc, nr.4-6, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj, menționez următoarele:

Prezenta documentație PUZ a fost generată de existența unei erori în PUG, parcela studiată fiind străbătută de limita dintre două UTR-uri. Documentația PUZ are ca obiect corectarea limitei UTR trasate eronat prin mijlocul parcelei, astfel încât întreaga parcelă să se încadreze într-un singur UTR. Consider că modul de compartimentare interioară, respectiv existența unui gol de comunicare între două spații interioare nu fac obiectul prezentei documentații PUZ.

Referitor la obiecțiunile vecinului Burzo Dan Mircea, menționez următoarele aspecte:

1. Ca urmare a discuțiilor din cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2020 și a obiecțiunilor vecinului Burzo Dan Mircea, a fost prevăzută o rampă suplimentară de acces la parcare subterană pe latura dinspre sud a parcelei, care să deservească corpul nou propus. Astfel, fiecare corp de clădire are propria rampă de acces în parcare subterană, deși cele două corpuri formează un singur imobil. Rampa nouă propusă apare în planșele desenate, precum și în partea scrisă, la capitolul 3.4 Modernizarea circulației: „Pentru extindere se propune o rampă cu un singur flux semaforizat, lățime utilă 3,5m, prin ușă garaj LxH 350x250cm.”
2. Consider că nu pot constitui motiv de opoziție din partea vecinului intervențiile la subsolul corpului C1. Acestea sunt intervenții structurale și tehnologice necesare în vederea realizării extinderii și vizează strict imobilul C1, fără să afecteze în niciun fel vecinul de la nr.8. Piloții propuși spre demolare au fost turnați din motive tehnologice, pentru protecția perimetrală a incintei de excavație, pe limita de proprietate dintre parcelele de la numerele 4 și 6 în momentul construirii corpului C1. Prin comasarea celor 2 parcele, limita de proprietate respectivă nu mai există, iar după efectuarea săpăturilor pentru corpul nou propus, acei piloți își vor pierde rolul, motiv pentru care s-a propus demolarea lor.

În urma demolării piloților se păstrează la subsol peretele de beton armat dintre parcare existentă și extindere, în care s-a propus un gol de comunicare, necesar pentru asigurarea ventilării și facilitarea evacuării în situații de urgență. Gradul de libertate asigurat de un gol de comunicare dintre cele două parcări oferă un grad sporit de siguranță pentru utilizator.

Consider că nu poate constitui motiv de opoziție din partea vecinului folosirea accesului auto al imobilului C1 de către autoturismele care accesează imobilul C2, întrucât cele două corpuri de clădire formează un singur imobil, situat pe o singură parcelă, având un singur proprietar. Fiecare corp de clădire va avea parcare proprie,



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

accesată printr-o rampă separată. Existența unui gol de comunicare între cele două nu va determina utilizatorii să folosească doar una dintre rampe, la fel cum lipsa aceluși gol de comunicare nu ar opri utilizatorii unui corp de clădire să folosească parcare aferentă celuilalt corp dacă aceasta dispune de locuri libere.

Consider nefondată presupunerea vecinului că acel gol se va folosi în mod curent pentru circulația auto între cele 2 parcuri, întrucât conform Plan Subsol 2 în zona respectivă există 4 locuri de parcare – 2 existente și 2 propuse, care s-ar pierde nejustificat, reducând capacitatea totală a parcurii de la 30 la 26 de locuri, nedorit și dezavantajos pentru investiție.

Nici în cazul prezumției formulate de către vecini nu s-ar genera deranjul invocat, căci din cele 26 de mașini rămase, distribuite pe cele 2 rampe, ar rezulta câte 13 mașini pe fiecare rampă, astfel încât pe rampa adiacentă parcelei de la nr.8 ar circula cu o mașină mai puțin decât cele 14 care o utilizează în prezent, ceea ce ar fi în beneficiul vecinului de la nr.8, ținând cont de presupusul disconfort cauzat de utilizarea rampei. Chiar și dacă s-ar institui sens unic prin care pe o rampă se intră și pe cealaltă se iese, numărul utilizărilor ar fi identic cu cel din situația preconizată de accesare individuală, căci același număr de vehicule intră și ies, iar accesul ar trebui să fie cel nordic, adică dinspre imobilul familiei Burzo (pentru a respecta posibilitatea buclei de repetare a accesării), situație care ar genera evident mai puțin zgomot, eliminându-se zgomotul motoarelor de la urcarea rampei.

Repet, aceste prezumții formulate de către vecin sunt nedorite și în afara intențiilor, fiind dezavantajoase investiției prin pierderea unui număr considerabil de locuri de parcare și, precum s-a evidențiat mai sus, ele nu pot să genereze un surplus de deranj față de situația existentă. Atât din considerente de proiectare cât și din evidente motive și avantaje de exploatare, accesele sunt destinate dedicat și individual pentru fiecare corp de imobil.

Consider că obiecțiunile vecinului Burzo Dan Mircea sunt nejustificate și se referă la aspecte care țin de compartimentarea și utilizarea interioară a imobilului, care nu fac obiectul prezentei documentații PUZ, al cărei scop este corectarea unei limite de UTR trasate eronat prin mijlocul unei parcele.

Petri Nicolae



Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Ca răspuns la obiecțiunile dlui. Burzo Emil, în calitate de proprietar al imobilului situat în mun.Cluj-Napoca pe strada G.Coșbuc, nr.10, la documentația:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ PRIVIND CORECTAREA LIMITEI DE UTR ÎNTRE ZCP_M4 ȘI SUBZONA SZCP_Is DIN CADRUL ZCP_M1” pe Str.G.Coșbuc, nr.4-6, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj, menționez următoarele:

Prezenta documentație PUZ a fost generată de existența unei erori în PUG, parcela studiată fiind străbătută de limita dintre două UTR-uri. Documentația PUZ are ca obiect corectarea limitei UTR trasate eronat prin mijlocul parcelei, astfel încât întreaga parcelă să se încadreze într-un singur UTR. Consider că modul de compartimentare interioară, respectiv existența unui gol de comunicare între două spații interioare nu fac obiectul prezentei documentații PUZ.

Referitor la obiecțiunile vecinului Burzo Emil, menționez următoarele aspecte:

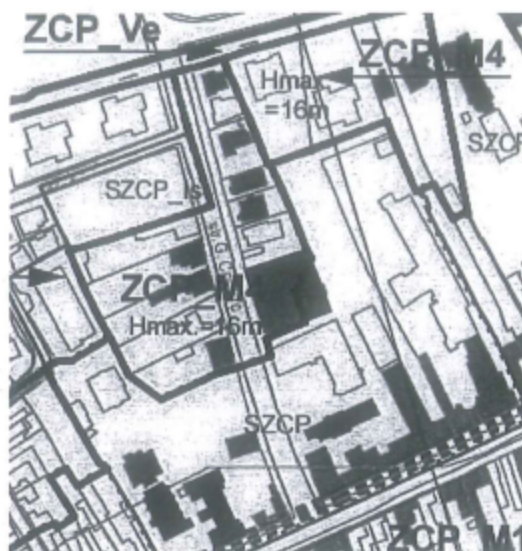
1. Corpul nou propus are prevăzută o rampă separată de acces la parcare subterană pe latura dinspre sud a parcelei, după cum reiese din planșele desenate, precum și în partea scrisă a documentației PUZ, la capitolul 3.4 Modernizarea circulației: „Pentru extindere se propune o rampă cu un singur flux semaforizat, lățime utilă 3,5m, prin ușă garaj LxH 350x250cm.” Dimensionarea și conformarea parcării subterane au fost corelate cu cerințele anexei 2 din Regulamentul local de urbanism privind necesarul de parcaje și cu Studiul de trafic elaborat, conform căruia efectele implementării obiectivului de investiție propus sunt minime și ne semnificative asupra condițiilor de circulație în aria de studiu.
2. Nu se propune demolarea unui perete lateral al parcării subterane de la nr.6, ci demolarea unor piloți de beton turnați pe limita de proprietate între terenul de la nr.4 și nr.6, limită care nu mai există în urma comasării parcelelor. Peretele parcării subterane existente se păstrează și în el se propune realizarea unui gol de comunicare cu parcare nouă, necesar pentru asigurarea ventilării și facilitarea evacuării în situații de urgență, care nu generează folosirea comună a celor două parcări, întrucât în zona golului propus există 4 locuri de parcare. Fiecare corp de clădire are parcare proprie, accesată printr-o rampă separată. Aceste aspecte au fost evidențiate în planșele A.06 Secțiune propusă și A.09 Plan Subsol 2 propus.

Întrucât aspectele menționate se referă la compartimentarea și utilizarea interioară a imobilului, care nu fac obiectul prezentei documentații PUZ de corectare a limitei UTR și nu îl afectează în niciun fel pe dl. Burzo Emil, proprietar al imobilului de la nr.10, consider că ele nu pot constitui motiv de opoziție din partea dânsului.

Petri Nicolae

NOTĂ CU PRIVIRE LA REGLEMENTĂRILE LOCALE DE URBANISM AFERENTE PUZ PRIVIND CORECTAREA LIMITEI UTR ÎNTRE ZCP_M4 ȘI SUBZONA SZCP_Is

Având în vedere că prezenta documentație
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ
PRIVIND CORECTAREA LIMITEI DE UTR ÎNTRE
ZCP_M4 ȘI SUBZONA SZCP_Is se referă strict
la corectarea limitei de UTR dintre zona
ZCP_M4 (Zonă mixtă cu regim de construire
deschis, adiacentă arterelor de importanță
locală) și subzona SZCP_Is (Subzonă de
instituții și servicii publice și de interes public
constituite în clădiri dedicate situate în afara
zonei centrale) care traversează în mod eronat parcela studiată de pe Str. George Coșbuc,
nr.4-6, CF nr.337062, prezenta documentație PUZ nu generează un regulament propriu,
păstrând întocmai reglementările existente în cadrul PUG Cluj-Napoca (ZCP_M4).



Se propune modificarea limitei de UTR astfel încât întreaga parcelă să se încadreze în
UTR ZCP_M4, cu păstrarea indicilor urbanistici din PUG pentru parcelele comune din zona
ZCP_M4:

Utilizări: funcțiuni mixte, inclusiv locuire (nu obligatoriu), la parter funcțiuni de interes public
Amplasarea clădirii față de aliniament: În retragere față de aliniament în front discontinuu,
3,8m față de limita de proprietate, în aliniament cu clădirea existentă pe parcelă
Amplasarea clădirii față de limitele laterale ale parcelei: În retragere cu minim jumătate din
înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3m
Amplasarea clădirii față de limita posterioară a parcelei: În retragere cu minim jumătate din
înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6m
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: În retragere cu minim jumătate
din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3m

Circulații și accese: Accese separate de pe Str.George Coșbuc pentru clădirea propusă:
pietonal și auto prin rampă de acces în parcare subterană, rezultând 2 rampe distincte de
accesul carosabil – o rampă existentă pe latura nordică și o rampă nouă propusă pe latura
sudică

Înălțimea maximă la cornișă: 12m

Înălțimea totală (maximă): 16m

Regim de înălțime maxim: 2S+P+2+M

Spații verzi: minim 30% din suprafața terenului

POT maxim: 50%, pentru locuire 40%

CUT maxim = 1,4

Întocmit,

Arh. Macalik Arnold

