

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)
- **Proprietari** : SC MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L.
- **Inițiator** : S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 385062/29.06.2021

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. de restructurare urbană - Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte – str. Septimiu Mureșan - latura nordică

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

- **Certificat de urbanism nr. 5230/06.12.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 242/18.04.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 59/30.03.2022**

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. 385062/29.06.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 11.02.2019

În data de 15.07.2021 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. de restructurare – str. Septimiu Mureșan nr. 2-7, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în

format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 06.07.2020 și 05.10.2021

Anunțul cu privire la dezbateră 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 19.05.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 05.10.2021 - 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 dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 05.10.2021 - ora 14

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

- S.C. NAPOCA S.A. – str. Septimiu Mureșan nr. 1
- S.C. MERCH SERVICES S.R.L. – str. Septimiu Mureșan nr. 1
- Serviciul de Ambulanță a județului Cluj – str. Septimiu Mureșan nr. 9
- Asociația de Proprietari – str. Corneliu Coposu nr. 1-3-5 bloc B
- S.C. BUILDING CENTER CONSTRUCȚII S.R.L. – str. Corneliu Coposu nr. 7
- S.C. BETASIL S.R.L. – str. Corneliu Coposu nr. 7
- Bathori Rozalia și Bathori Ștefan –
- Raus Iulian și Raus Alina –
- Puia Lucia și Puia Nicolae –
- Szabo Zoltan – str.
- Popeiu Luminița –
- Runcan Daniela – s
- Szigethi Attila – str.
- Salon Coafură Babi –
- Șipoș Maria și Șipoș Ioan –
- Serviciul Român de Informații-UM 0603 – str. Corneliu Coposu nr. 21
- Raus Iulian și Raus Alina –
- Bathori Rozalia și Bathori Ștefan –

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;

Dezbateră studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 05.10.2021 - ora 14

La dezbateră din 06.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Andrei Varga.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbateră din 05.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Andrei Varga.

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. Șipoș Ioan
- d-na. Șipoș Maria

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

- nr. 568148/04.11.2019 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria, s
- nr. 441543/29.07.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria, s
- nr. 443531/30.07.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria, s
- nr. 463089/10.08.2021 – dl. Szigethi Attila,
- nr. 581795/14.10.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria, s
- nr. 586220/15.10.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria, 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. 662847/20.12.2019, 555257/30.09.2021, 555269/30.09.2021 și 431569/05.04.2022, beneficiarul lucrării 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. 591919/433/15.11.2019, 457406/433/06.08.2021, 469130/433/13.08.2021 și 585696/433/15.10.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 669646/433/31.12.2019, 557639/433/01.10.2021, 557655/433/01.10.2021, 437063/433/07.04.2022, 437070/433/07.04.2022, 437080/433/07.04.2022 și 437096/433/07.04.2022

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

VC
A

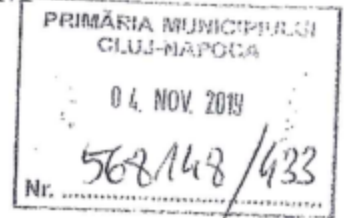
Anexa Nr. 1
la Raportul informațional și
consultativ publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul ȘIPOS IOAN ȘIPOS MARIA
domiciliat în județul CUJ municipiul CUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____ sc _____ et _____ ap _____
telefon/fax _____ e-mail _____
în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

amplasament: CONSTRUCȚIE ÎN STR. SEPTIMIU MUREȘAN NR 2-7

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- ① CANALIZAREA ÎN STR. CCOPOSU NR 1 → 19A DUCE
ÎN STR. SEPTIMIU MUREȘAN PRIN GRĂDINILE CĂMINILOR
- ② REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PT. ZONA RESPECTIVĂ ESTE
DE S+P+2E (REGIM PE CARE NI LAȚI COMUNICAT
ȘI HOVĂ) ANEXĂ LA AVIZUL
- ③ NI SUNTEM DE ACORD CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE
MURĂ, DE CĂT. 23 etaje.

Data: 4.10.2019

Semnătura: [Signature]

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



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul ȘIPOS IOAN — ȘIPOS MARIA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____
strada _____
telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de Vecin (vecin, coproprietar. etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PUZ - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (1-7) Str. Septimiu
Muresen nr 27 (1+3S) + P + 10 E Hmax = 42 m
amplasament:

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1. Canalizarea imobilelor din Str. C. Copos nr 1-19A se face prin
canalizarea din Str. Septimiu Muresen nr 27.

2. Construcțiile de pe parcelă să respecte Reg. de protecție aduvs
conform PUG 2014. Prin urmare să elibereze avizele și hat zăririle asupra
PUG-ului nu după alte interese. Problemele de mediu, mizerie
luminoasă, câmp, spații verzi și peturbă activitatea locatarilor
din împrejurimi.

Cu mulțumiri,
Data: 29.07.2021

Semnătura: 

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

Obiectiuni la Propunerea PUZ Ansamblu functiuni mixte ..str. Septimiu Muresan nr 2-7 beneficiar SDC Imobiliare SRI . Constructia unor imobile 1+3S +P + 10 E , H max = 42 m .

Maria Sipos

Trimis: 29 iulie 2021 22:37

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

Buna ziua . Catre Birou Stratejii Urbane . Prin prezenta Sipos Ioan si Sipos maria domiciliu Cluj Napoca str Corneliu coposu nr 19 am primit notificarea nr 418691/433/16.07.2021 .fiind informati de propunerea documentatiei de urbanism PUZ de pe str Septimiu Muresan nr 2-7 , noi ne situam in partea posterioara a parcelei mentionate in PUZ. .Va comunicam OBIECTIUNILE .

Canalizarea imobilelor {si noi} din str C.Coposu nr 1 pana la nr.19A deversarea se face prin canalizarea orasului din str Septimiu Muresan nr 2-7 .Deci aceste case sunt legate la canalizarea din str SEptimiu Muresan nr 2-7.

Am mai primit o notificare in 2019 nr 669646/433/31.12.2019 cu aceiasi solicitare atunci solicita constructie 1-3]S+P+7E .. raspunsul Primariei conform regulament inaltime admis in zona era de 1-3S +P +5E.....

Constructiile de pe parcela sa respecte reg. de inaltime admis si cel admis de 5 etaje este mare deoarece acest cartier este de case .Rugam Primaria sa elibereze avize astfel incat constructiile din punct de vedere social sa nu perturbe activitatea de locuire in aceasta zona de case ,nu dupa alte interese ,

Aceste blocuri de 10 etaje inalte de H =42 m au un regim de inaltime fff mare nu se incadreaza in zona din toate punctele de vedere nu suntem de acord sa vina cineva sa ne ia lumina soarele aer ...confort intimitate ..ne distruge confortul persoanelor care locuiesc in imprejurimi .

Va aglomera circulatia strada este ingusta pentru atatia locuitori care vin ,ce sa zicem de canalizari apa construite pentru zona de case ...

Nu se respecta mediu ...zone verzi putine pentru copii ...

Aceste blocuri arata ca cele de pe vremuri cu apartamente cutii ,...daca Primaria ar da aprobări aceasta zona oamenii vor suferii fiind sufocati de aglomeratie

Va rugam Dorim sa se urmareasca interesul și binele oamenilor care traiesc de zeci de ani acolo nu interesele oamenilor de afaceri .Pot construi in afara clujului unde se poate face infrastructura adecvata .necesara drumuri canalizari necesare ...de ce sa aglomeram Clujul .Nu suntem de acord cu regimul de inaltime ..propunem sa se solicite mai multe parcuri si spatiu verde pentru copii .Multumim.

This email was scanned by Bitdefender

463089 / 10.08.2021

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

Subsemnatul SIGETHI ASTRILA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector _____ cod poștal _____
strada _____ nr _____
telefon fax _____ e-mail _____


în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PLAN URBANISM Nr 418779/133/10.07.2021

implasament: STR. CORNELIU MOREȘAN Nr. 2-7. BENEFICIARA SDC IMOBILIARE SRL.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

DIN MOTIVE TEHNICE CIND SA FĂCUT CANALIZAREA PE
STR. CORNELIU MOREȘAN RACORDAREA DE LA Nr 15, 15A, 17, 19, 19A
S-A FĂCUT ÎN CURȚEA IMOBILULUI MENȚIONAT DATORCĂ FAPTULUI
CĂ APA POTABILĂ TRECE ÎN SAȚA CELOR MENȚIONAT ȘI NU SE
PUTEĂ RACORDA DIN CAUZA CĂ TUBUL DE BETON ESTE DE
Ø 1000 CARE MERGE SPRE LOG. GHERLA. VREU SĂ MENȚIONEZ

Cu mulțumiri, CĂ SÎM LA 2 CU PLATA LA APA + CANAL SOMBES.
SÎM DE ACORD CU RIDICAREA IMOBILULUI PROPOS DĂR NU MĂI
Data: MAI MULTE DE 4 ETAJE Semnătura: 

Notă: 10.08.2021.

- 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

581795 / 14.10.2021

CATRE . Primaria Municipiului Cluj-Napoca .
Directia Generala De Urbanism
Birou Strategii Urbane .
Birou Urbanism – Autorizari
In atentia D-nului Primar Emil Boc .

Subsemnatul Sipos Ioan – Sipos Maria domiciliati In Cluj Napoca

e-mail _____ | In calitate de vecin luand la cunostiinta propunerile
facute prin documentatia PUZ intocmita pentru PUZ_ Construire ansamblu cu functiuni mixte str,
Septimiu Muresan 2-7 , 1+3S+P + 10 E .H – 42 m .

Va comunicam urmatoarele observatii ,OBJECTIONS:

-Canalizarea imobilelor din str, C>Coposu nr. 1 pana la nr 19 se face prin canalizarea din str Septimiu Muresan nr .2-7 .Am primit punctu de vedere al beneficiarului lucrarii referitor la rezolvarea canalizarii adica ca se va tine cont de traseul existent al conductei ...dar dorim ca Primaria sa solicite prin autorizare sa primin in scris ca se va rezolva aceste probleme si nu vom avea probleme dupa ce se vand apartamentele si pleaca investitorul ...

Referitor la canalizarea de pe Septimiu Muresan alimentarea cu apa evacuare ape uzate ...retele ..sunt dimensionate pentru locuire de case nu de blocuri de 10 etaje .In ultimii ani de cand au fost construite aceste blocuri de langa ,cand ploua in fata Autogarii se formeaza un lac canalizarile nu duc se inunda ..

Circulatia pe str Septimiu Muresan se va aglomera ingreuna fiind o str. Ingusta fara trotuare .

Referitor la Proiectul in discutie precizam ca este marginit pe trei laturi de proprietati private inalte de pana 2 etaje ...si de raul Nadas rezulta ca sunt constructii prea inalte pentru aceasta zona ...

Pentru acest Proiect sa cerut inca din 2019 modificarea PUZ de la P+5 la P+7 am inteles ca a primit accept iar acum iar a solicitat modificare mai mare de 10 etaje vedem ca PUZ pentru unii se poate modifica cum doresc in fentie de interese nu se tine cont ca aceasta zona este o zona de locuire de case vile cu exceptia acelor blocuri care au fost construite nelegal sub alt Primar care a si fost condamnat ...

Retragerea fata de limita posterioara sa fie o retragere in trepte sa fie mai mare pentru a nu perturba insoirea cladirilor de locuit din vecinatate perturba intimitatea ..iar aspectul exterior sa corespunda caracterului zonei de case si locuire mixta aceste blocuri arata ca niste blocuri de pe vremuri ceausiste tip lama si immense arhitectura nu este moderna aspectul exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei de case vile ...cu aceste constructii se creeaza un precedent si de acum incolo tot ce se va construi aici va fi la fel va dati seama cum va arata ... sau se doreste ca persoanele care locuiesc in case sa se mute la bloc ... cred ca asta inseamna dezvoltare economica pomenita de un Domn Consilier ...

✓

Imprejmuirile pe zonele de invecinatate cu proprietatile private sa fie de tip opac cu inaltime de 2,2 m de regula de zidarie ca in regulamentul primariei ...

In acest Proiect de Autorizare de ce nu se cere acordul vecinilor cum se aplica la alte lucrari de autorizare ...

Constructiile de pe parcela sa respecte regimul de inaltime in PUZ admis in aceasta zona de 5 etaje nu suntem de accord cu modificarea regimului de inaltime pentru aceasta zona de case .

Constructiile inalte cum se doreste in proiect ,din punct de vedere social ne perturba activitatea de locuit ne ia lumina intimitatea ne distruge confortul ...ne putem da seama cum se vor simtii viitorii locatari in aceste apartamente ...singurul avantaj care ridica si pretul apartamentelor nu confortul este ca sunt langa Gara mai spre centru .

Aceasta zona nu se va dezvolta economic asaiar daca Primaria va da aprobari pentru aceste constructii asa inalte oamenii vor suferii pe viitor fiind sufocati de aglomeratie circulatie ..

NU SUNTEM DE ACORD CU MODIFICAREA REGIMULUI DE INALTIME PENTRU ACEASTA ZONA UNDE SE CONSTRUIESTE respectiv de modificare PUZ si PUD 2014 .Multumim .

Sipos Ioan

Sipos Maria

Vecinii .

CATRE . Primaria Municipiului Cluj-Napoca .
Directia Generala De Urbanism
Birou Strategii Urbane .
Birou Urbanism – Autorizari
In atentia D-nului Primar Emil Boc .



Subsemnatul Sipos Ioan – Sipos Maria domiciliati In Cluj Napoca

e-mail : _____ in calitate de vecin luand la cunostiinta propunerile
facute prin documentatia PUZ intocmita pentru PUZ _ Construire ansamblu cu functiuni mixte str,
Septimiu Muresan 2-7 , 1+3S+P + 10 E .H – 42 m .

Va comunicam urmatoarele observatii ,OBIECTIUNI:

-Canalizarea imobilelor din str, C>Coposu nr. 1 pana la nr 19 se face prin canalizarea din str Septimiu Muresan nr .2-7 .Am primit punctu de vedere al beneficiarului lucrarii referitor la rezolvarea canalizarii adica ca se va tine cont de traseul existent al conductei ...dar dorim ca Primaria sa solicite prin autorizare sa primin in scris ca se va rezolva aceste probleme si nu vom avea probleme dupa ce se vand apartamentele si pleaca investitorul ...

Referitor la canalizarea de pe Septimiu Muresan alimentarea cu apa evacuare ape uzate ,...retele ..sunt dimensionate pentru locuire de case nu de blocuri de 10 etaje .In ultimii ani de cand au fost construite aceste blocuri de langa ,cand ploaua in fata Autogarii se formeaza un lac canalizarile nu duc se inunda ..

Circulatia pe str Septimiu Muresan se va aglomera ingreuna fiind o str. Ingusta fara trotuare .

Referitor la Proiectul in discutie precizam ca este marginit pe trei laturi de proprietati private inalte de pana 2 etaje ...si de raul Nadas rezulta ca sunt constructii prea inalte pentru aceasta zona ...

Pentru acest Proiect sa cerut inca din 2019 modificarea PUZ de la P+5 la P+7 am inteles ca a primit accept iar acum iar a solicitat modificare mai mare de 10 etaje vedem ca PUZ pentru unii se poate modifica cum doresc in functie de interese nu se tine cont ca aceasta zona este o zona de locuire de case vile cu exceptia acelor blocuri care au fost construite nelegal sub alt Primar care a si fost condamnat ...

Retragerea fata de limita posterioara sa fie o retragere in trepte sa fie mai mare pentru a nu perturba insoirea cladirilor de locuit din vecinatate perturba intimitatea ..iar aspectul exterior sa corespunda caracterului zonei de case si locuire mixta aceste blocuri arata ca niste blocuri de pe vremuri ceausiste tip lama si immense arhitectura nu este moderna aspectul exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei de case vile ...cu aceste constructii se creeaza un precedent si de acum incolo tot ce se va construi aici va fi la fel va dati seama cum va arata ... sau se doreste ca persoanele care locuiesc in case sa se mute la bloc ... cred ca asta inseamna dezvoltare economica pomenita de un Domn Consilier ...

Imprejuririle pe zonele de invecinatate cu proprietatile private sa fie de tip opac cu inaltime de 2,2 m de regula de zidarie ca in regulamentul primariei ...

In acest Proiect de Autorizare de ce nu se cere acordul vecinilor cum se aplica la alte lucrari de autorizare ...

Constructiile de pe parcela sa respecte regimul de inaltime in PUZ admis in aceasta zona de 5 etaje nu suntem de accord cu modificarea regimului de inaltime pentru aceasta zona de case .

Constructiile inalte cum se doreste in proiect ,din punct de vedere social ne perturba activitatea de locuit ne ia lumina intimitatea ne distruge confortul ...ne putem da seama cum se vor simtii viitorii locatari in aceste apartamente ...singurul avantaj care ridica si pretul apartamentelor nu confortul este ca sunt langa Gara mai spre centru .

Aceasta zona nu se va dezvolta economic asaiar daca Primaria va da aprobari pentru aceste constructii asa inalte oamenii vor suferii pe viitor fiind sufocati de aglomeratie circulatie ..

NU SUNTEM DE ACORD CU MODIFICAREA REGIMULUI DE INALTIME PENTRU ACEASTA ZONA UNDE SE CONSTRUIESTE respectiv de modificare PUZ si PUD 2014 .Multumim .

Sipos Ioan

Sipos Maria



Vecinii .
1. Fina Lucia - CC
2. Sibelei Atilla -
3. Szabó László -

NOTA: CONCLUZIILE VECINILOR

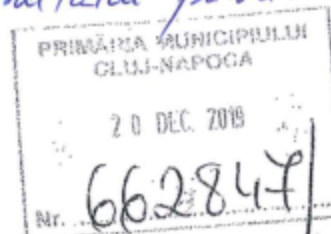
1. PUD-2030: NU SINT PREVĂDUITE CLĂDIRI CU ÎNĂLȚIMI ~~AAA~~ MARI (10 ETAJE)
2. PUZ - 04: SE MODIFICĂ PT. FIECARE INVESTITOR ÎN FUNCȚIE DE INTERESE. SINT VECINI CARE NU AU PRIMIT AUTORIZAȚIE DECIT PT. 3-4 ETAJE
3. STUDIU GEOTEHNIC: NU STIM DACĂ ESTE REAL?
PE MARGINEA RĂULUI HANĂS
STRUCTURA SOLULUI PERMITE
CLĂDIRI DE 10 ETAJE?
4. CONSULTAREA VECINILOR: INEXISTENȚĂ, DIN CONTRĂ
STĂDĂTOARE.

ANEXA NR.1

la Raportul informațional și
consultativ privind proiectul de
anunț de interes public

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIRoul STRATEGII URBAINE

Anexa nr. 2
la Raportul informatic și
consultării publicului



Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 591919/433/15.II.2019 privind lucrarea P.U.Z. - "Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil" - str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SOC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

- Referitor la observatiile din adresa nr. 568148/D4.II.2019 - Sipos Ioan si Sipos Maria, str. Corneliu Coposu nr. 19

1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare.
2. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Conform regulamentului inaltimea admisa in zona este urmatoarea :

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Parcela dumneavoastra este incadrata in UTR- RrM3. Conform regulamentului inaltimea admisa in zona este urmatoarea :

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R ; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim

de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$; $(1-3S)+P+6$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

Astfel înălțimea propusă în zona este de aproximativ $(1-3S)+P+6+1R$, maxim 28m, iar datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între $2S+P+1ZE+1R$ și $2S+P+8E+1R$, acesta este probabil să crească.

3. Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate, iar datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între $2S+P+1ZE+1R$ și $2S+P+8E+1R$, propunerea pentru mobilarea parcelei se vor încadra în limitele și coeficienții admisi de P.U.G.

Cu respect.

S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



SDC IMOBILIARE

ADRESA DE PRESTAREA

serv. este: MARIȘORU, nr. 36-38

cluj - lupșca

044131316 ; gabriela.natasa@mail.com

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea P.U.Z. - "Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil" - str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

- **Referitor la observatiile din adresa nr. 463089/10.08.2021** - Szigethi Attila,
str. Corneliu Coposu nr. 17

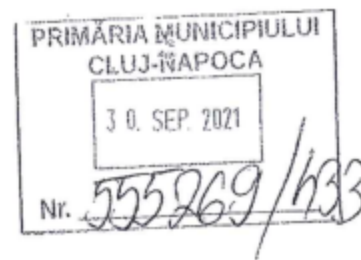
1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu.

2. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+12E+1R si P+8E+1R, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.

Cu respect,
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

STR. PROF. AN. MACINASCU 30-38
TEL 0752 223 302

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea P.U.Z. - "Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil" - str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

- **Referitor la observatiile din adresa nr. 441543/29.07.2021** - Sipos Ioan si Sipos Maria, str. Corneliu Coposu nr. 19
 1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu.
 2. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+ 12E+1R si P+8E+1R, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E.
 3. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.

- **Referitor la observatiile din adresa nr. 443531/30.07.2021** - Sipos Ioan si Sipos Maria, str. Corneliu Coposu nr. 19
 1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu.
 2. Parcela dumneavoastra este incadrata in UTR- RrM3 iar zona este propusa pentru restructurarea din "zona de case" in zona mixta, unde locuirea de tip individual pe parcela nu este admisa.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

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 refolosibile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament .

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.

Conform regulamentului înălțimea admisă în UTR-ul în care va încadrati este următoarea :

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$; $(1-3S)+P+6$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

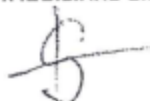
Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate și însorirea vecinătăților. Datorită poziției dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capăt de perspectivă de pe podul de trecere peste calea ferată, datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între $P+12E+1R$ și $P+8E+1R$, și conform analizei proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de înălțime de $(1-3)S+P+10E$.

3. Regimul de înălțime propus se încadrează în planul de dezvoltare al zonei și nu afectează iluminatul vecinătăților. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente și conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului și de însorirea vecinătăților iar dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
4. Infrastructura rutieră a fost analizată în cadrul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației și se vor implementa o serie de măsuri pentru a nu fi afectat traficul în zonă iar conform avizelor obținute infrastructura edilitară nu va fi afectată.
5. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului iar suprafețele de zone verzi necesare sunt asigurate. Dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
6. Dezvoltarea propusă va implementa următoarele:
 - Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Septimiu Muresan pentru 2 mașini
 - Amenajare stație taxi pentru 6 mașini la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare a 110 locuri de parcare, garate, în regim de smart parking cu 2 ore gratuite
 - Realizarea unei legături pietonale și velo de la Strada Septimiu Muresan la strada Corneliu Coposu
 - Amenajare zonă verde și loc de joacă pentru copii cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei și a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu
 - Amenajare zonă verde cu acces public nelimitat la str. Septimiu Muresan

Cu respect,

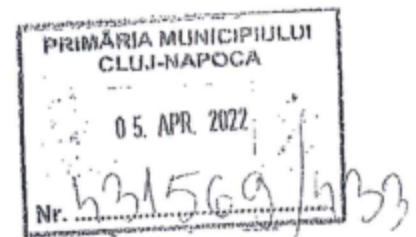
STR. PROF. GH. MARINESCU NR. 36-28

S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



TEL 0752 223 302

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIRoul STRATEGII URBAINE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra 585696/15.10.2021 privind lucrarea P.U.Z.-
"Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil"
" - str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez
urmatoarele:

- **Referitor la observatiile din adresa nr. 581795/14.10.2021** – Sipos Ioan si Sipos Maria,
str. Corneliu Coposu nr. 19
- 1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu iar conductele noi propuse vor fi dimensionate conform functiunilor propuse.
- 2. Infrastructura rutiera a fost analizata in cadrul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulatiei si se vor implementa o serie de masuri pentru a nu fi afectat traficul in zona iar conform avizelor obtinute infrastructura edilitara nu va fi afectata.
- 3. Parcela studiata se invecineaza cu parcele incadrate in UTR- RrM3 iar zona este propusa pentru restructurarea din "zona de case" in zona mixta, unde locuirea de tip individual pe parcela nu este admisa si se propune un regim de inaltime in zona de P+6 iar prin efectuarea unui PUZ se poate creste acesta.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în oclara spațiului public. Instalații exterioare: (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie înadmiabil la nivelul terenurilor vecinilor.

Baraje publice sau private sub și suprațere în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau crasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau înconcord prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitarea 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 în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraetere independente ale infrastructurii tehnico- edilitare dispuse pe spațiul public.

Amenajări monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură, instalații / utilaje exterioare, montate pe lațade dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparații capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parșitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament .

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.

Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+12E+1R si P+8E+1R, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E.

Propunerea prezentata in cadrul comisiei, in anul 2019, era alcatuita din trei corpuri cu regim de inaltime de P+7E si nu a fost avizata. In cadrul acelei comisii s-a propus realizarea a doua corpuri cu regim de inaltime mai mare.

4. Regimul de inaltime propus fata de limita posterioara va fi in trepte si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
5. Imprejmuirea pe zonele de vecinatate cu proprietati private va fi de tip opac cu inaltime de 2,2m.
6. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.

7. Parcela studiată este încadrată în UTR- R1M. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate și însorirea vecinătăților. Datorită poziției dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capăt de perspectivă de pe podul de trecere peste calea ferată, datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între P+12E+1R și P+8E+1R, și conform analizei proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E. Regimul de înălțime propus se încadrează în planul de dezvoltare al zonei și nu afectează iluminatul vecinătăților. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente și conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului și de însorirea vecinătăților iar dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
8. Dezvoltarea propusă va implementa următoarele soluții pentru fluidizarea circulației și anume:
- Amenajare parcare și stație de reincarcare pentru mașini electrice la strada Septimiu Muresan pentru 2 mașini
 - Amenajare stație taxi pentru 6 mașini la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare a 55 locuri de parcare gratuite, suplimentare față de necesar
 - Realizarea unei legături pietonale și velo de la Strada Septimiu Muresan la strada Corneliu Coposu
 - Amenajare unei benzi suplimentare la strada Septimiu Muresan și a trotuarului
 - Amenajare zonă verde cu acces public nelimitat la str. Septimiu Muresan
- **Referitor la observațiile din adresa nr. 586220/15.10.2021** – Sipos Ioan, Sipos Maria și vecinii str. Corneliu Coposu nr. 19
str. Corneliu Coposu nr. 17
str. Corneliu Coposu nr. 15/15A

1. Se va ține cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu iar conductele noi propuse vor fi dimensionate conform funcțiilor propuse.

2. Infrastructura rutieră a fost analizată în cadrul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației și se vor implementa o serie de măsuri pentru a nu fi afectat traficul în zonă iar conform avizelor obținute infrastructura edilitară nu va fi afectată.

3. Parcela studiată se învecinează cu parcele încadrate în UTR- RrM3 iar zona este propusă pentru restructurarea din "zonă de case" în zonă mixtă, unde locuirea de tip individual pe parcelă nu este admisă și se propune un regim de înălțime în zonă de P+6 iar prin efectuarea unui PUZ se poate crește acesta.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spațiile unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale reutilizabile.

Comerț en gros.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau parterale, în funcție de amplasare și înălțime a parterului.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură, instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplifierea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parterale sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

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.

Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate și însoțirea vecinătăților. Datorită poziției dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capăt de perspectivă de pe podul de trecere peste calea ferată, datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între P+12E+1R și P+8E+1R, și conform analizei proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E.

Propunerea prezentată în cadrul comisiei, în anul 2019, era alcătuită din trei corpuri cu regim de înălțime de P+7E și nu a fost avizată. În cadrul acelei comisii s-a propus realizarea a două corpuri cu regim de înălțime mai mare.

4. Regimul de inaltime propus fata de limita posterioara va fi in trepte si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
5. Imprejmuirea pe zonele de vecinatate cu proprietati private va fi de tip opac cu inaltime de 2,2m.
6. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
7. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+ 1ZE+IR si P+8E+IR, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
8. Dezvoltarea propusa va implementa urmatoarele solutii pentru fluidizarea circulatiei si anume:
 - Amenajare parcare și statie de reincarcare pentru masini electrice la strada Septimiu Muresan pentru 2 masini
 - Amenajare statie taxi pentru 6 masini la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare statie de bike sharing pentru ClujBike la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare a 55 locuri de parcare garate gratuite, suplimentare fata de necesar
 - Realizarea unei legaturi pietonale si velo de la Strada Septimiu Muresan la strada Corneliu Coposu
 - Amenajare unei benzi suplimentare la strada Septimiu Muresan si a trotuarului
 - Amenajare zona verde cu acces public nelimitat la str. Septimiu Muresan
9. Studiul geotehnic este real si doavada fizica a acestuia sunt imobilele existente cu regim mare de inaltime P+ 1ZE+IR si P+8E+IR.

Cu respect,
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



Anexa nr. 2
la Raportul informativ la
consultarii publicului continut
un număr de 11 pagini
Slyy