

17/18.01.2023

HOTĂRÂRE

1-5 PN

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 28664/1/12.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 28732/433/12.01.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P – Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11; beneficiari: Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 154 din 21.07.2022, Avizul C.Z.M.I. nr. 430/Z/3.06.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii 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 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11; beneficiari: Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 277949.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita laterală sudică și limita estică*: 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară (vestică)*: 6 m;
- *circulații și accese*: din strada George Coșbuc – drept de servitute de trecere peste imobilul cu nr. top. 11134/1 înscris în C.F. 8282;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: ultimul nivel va avea o retragere de minim 1,8 m față de planul fațadei estice, sudice și vestice;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11

Prin cererea nr. 722613/433 din 5.09.2022, Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11.

Documentația a fost întocmită de S.C. SQMA ARCHITECTURE S.R.L., la comanda beneficiarilor: Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 277949.

Parcela care face obiectul P.U.D, în suprafață de 446 mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii George Coșbuc, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit pe toate laturile. Din punct de vedere urbanistic, aceasta este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. ZCP_M4 – *Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.*

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 277949 și se propune construirea unui imobil mixt (birouri, hotel de apartamente) P+2E+R cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coșbuc nr. 11 .

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coşbuc nr. 11

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 28664/1/12.01.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coşbuc nr. 11 ;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 722613/433 din 5.09.2021, Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. George Coşbuc nr. 11.

Documentația a fost întocmită de S.C. SQMA ARCHITECTURE S.R.L., la comanda beneficiarilor: Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 277949.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 446 mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii George Coşbuc, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit pe toate laturile. Accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din strada George Coşbuc (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1314), prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. top. 11134/1 înscris în C.F. nr. 8282.

Din punct de vedere urbanistic, parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. ZCP_M4 – *Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.*

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 277949 și se propune construirea unui imobil mixt (birouri, hotel de apartamente) P+2E+R cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În conformitate cu înscrierile din CF nr. 277949, accesul la parcelă se asigură prin servitute de trecere. În conformitate cu considerentele Deciziei Civile nr. 4640/R/2012 a Curții de Apel pronunțată în dosarul nr. 9673/117/2006 servitutea înscrisă în CF nr. 277949 are caracter mixt, atât auto, cât și pietonal.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita laterală sudică și limita estică:* 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară (vestică):* 6 m;
- *circulații și accese:* din strada George Coşbuc – drept de servitute de trecere peste imobilul cu nr. top. 11134/1 înscris în C.F. 8282;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* ultimul nivel va avea o retragere de minim 1,8 m față de planul fațadei estice, sudice și vestice;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 154 din 21.07.2022.

Documentația P.U.D. 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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiunilor acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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. 4480

din 3.12.2020 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).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente), P+2E+R, str. Coșbuc nr. 11, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan




Red. Ing. Cristina Bartha



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



12.01.2023.

Având în vedere specificul parcelei și dorința ca procesul de construire să fie maxim invaziv, precum și intenția de a construi o clădire sustenabilă, propunem o construcție din parcuri CLT (cross-laminated timber) sau alte structuri ușoare.



SOCIETATEA ROMÂNĂ DE
CONSTRUCȚII

Handwritten signature



REP. PROIECT
ING. CRISTIAN ICHIM
PROIECTANT
ING. TRISTAN DUMITRACHE
ING. CRISTIAN ICHIM

COORDONATOR LUCRARE
ING. J. P. FERRER BAYON

BLANȘARE P.D. CONSTATARE MODEL CU
FUNCTIUNI SPECIFICE ÎN CLĂDIRILE
REZIDENȚIALE DE ÎNALTĂ CALITATE
ROMÂNIA

Adresa: Av. Libertății nr. 100, Sectorul 5,
București, România. CP 077149

CLIENT:
GAGEA ILE-CLAUDIU ȘI
GAGEA ADRIANA

ACORDA CLIEȘTI
str. Theodor Pop de Bălcești nr. 6, etaj
București, România. CP 060015

DATA: 18.09.2022

SCALA: 1:200

Proiect executiv de amenajare
urbanească

P.U.D. U.03

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2021.08.11
14:15:23 +03'00'

Stadiu: CUBAN VIAC COSMIN
AUT. RO-CUB VIAC COSMIN

Formați digital de
Cubian Viac Cosmin
Data: 2021.07.23
065857 +03'00'

Șosea Deva

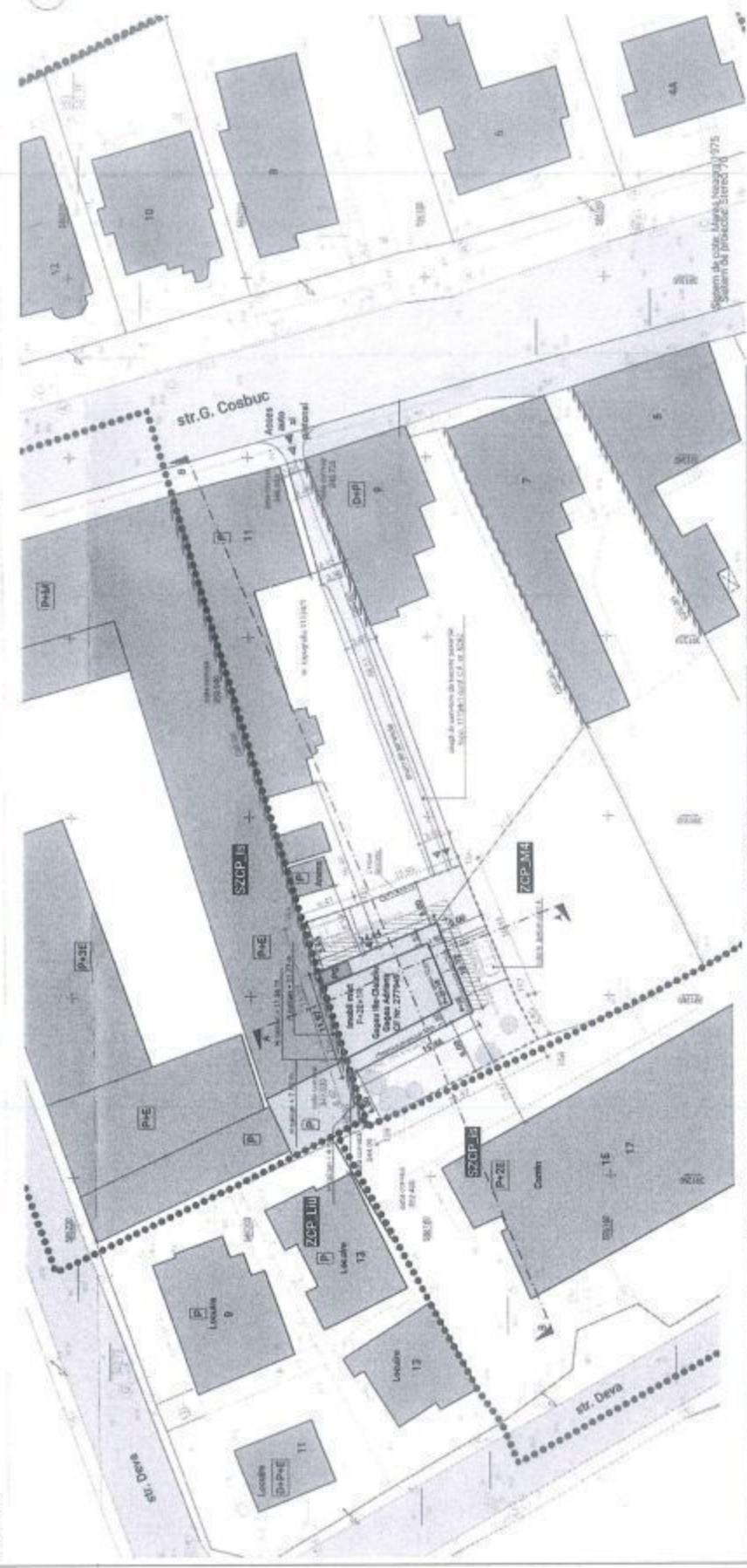
Șosea G. Cosbuc

Șosea D. Cărbunari

Șosea S. Centric

PROFIL A-A'

PROFIL B-B'



LEGENDA

- Linie graniță cadastre
- Linie graniță cadastrală
- Rețeaua de canalizare
- Rețeaua de apă caldă
- Rețeaua de apă rece
- Rețeaua de gaze
- Rețeaua de electricitate
- Rețeaua de telefonie
- Rețeaua de internet
- Rețeaua de TV
- Rețeaua de apă caldă
- Rețeaua de apă rece
- Rețeaua de gaze
- Rețeaua de electricitate
- Rețeaua de telefonie
- Rețeaua de internet
- Rețeaua de TV

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp

REZUMATUL DE PROIECTARE

Tipul	Descriere	Valoare	Unitate
Suprafață totală	448,00 mp	100%	mp
Suprafață construită	178,40 mp	39,82%	mp
Suprafață utilă	160,00 mp	35,71%	mp
Suprafață de parcare	50,00 mp	11,16%	mp
Suprafață de teren	119,60 mp	26,71%	mp
Suprafață de apă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de aer	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de vegetație	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă caldă	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de apă rece	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de gaze	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de electricitate	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de telefonie	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de internet	0,00 mp	0,00%	mp
Suprafață de TV	0,00 mp	0,00%	mp



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

PRIMAR
Emil Boc

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de GAGEA ILIE - CLAUDIU cu domiciliul în jud. Bistrița-Năsăud, loc. Bistrița, înregistrată sub nr. 490220/43326.08.2021 și a completărilor înregistrate cu nr. 588056/433/21.06.2022, 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. 17 din 20.07.2022

pentru: P.U.D. construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente) P+2E+R, str.Coșbuc nr. 11

generat de imobilul cu nr. Cad 277949 ;

Inițiatori: Gagea Ilie Claudiu și Gagea Adriana ;

Proiectant general: S.C SQMA Arhitecture S.R.L. ;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Remus Cristian Urcan ;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 446 mp, situată în vecinătatea vestică a str. George Coșbuc, delimitată de proprietăți private cu fond construit pe toate laturile;

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 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;

-**regim de construire:** deschis;

-**înălțimea maximă admisă:** pentru clădirile comune: Hmax cornișă=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 egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa

în fașia 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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- amplasarea față de limita laterală nordică : pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- retragerea față de limita laterală sudică și limita estică: 5 m ;
- retragerea față de limita posterioară (vestică) : 6 m ;
- circulații și accese: din stradă George Coșbuc – drept de servitute de trecere peste imobilul cu nr. top.11134/1 înscris în C.F. 8282;
- conformarea arhitectural-volumetrică: ultimul nivel va avea o retragere de minim 1,8m față de planul fațadei estice, sudice și vestice;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G ;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

Documentația P.U.D. construire imobil mixt, str.Coșbuc nr. 11 (înregistrată sub nr. 490220/43326.08.2021) a fost analizată în ședința C.T.A.T.U. din data de 16.05.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2022 și a verificării completărilor depuse sub nr. 588056 /433/ 2022, se avizează favorabil Plan Urbanistic de Detaliu.

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.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 4480 din 03.12.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red., 3ex., ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6538268 din 20.07.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.07.2022

P.U.D. – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente) P+2E+R
str. George Coșbuc nr. 11
Nr. 722613/05.09.2022
(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** : GAGEA ILIE-CLAUDIU și GAGEA ADRIANA
- **Proiectant** : S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 490220/26.08.2021

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 DE DETALIU – Construire imobil mixt (birouri, hotel de apartamente) P+2E+R – str. George Coșbuc nr. 11

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

- **Certificat de urbanism nr. 4480/03.12.2020**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 154/21.07.2022**

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. 490220/26.08.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 18.03.2016

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

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 datele de : 02.11.2016, 19.06.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.05.2022

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 16.11.2021

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în datele de : 02.11.2016 - ora 9, 19.06.2019 - ora 14 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 16.05.2022 - ora 15.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în datele de : 02.11.2016 - ora 9, 19.06.2019 - ora 14, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 16.05.2022 - ora 15.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. 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 :

- Bob Mircea Dan –
- Societatea Națională de Cruce Roșie din România-Filiala Cluj – str. George Coșbuc nr. 11
- Mureșan Mugur –
- S.C. Grup 4 Instalații S.A. – str. Deva nr. 1-7
- S.C. Anaconda Financial S.A. – str. Deva nr. 1-7
- S.C. Proiectantul S.A. – str. Deva nr. 1-7
- Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România -Filiala Cluj– str. Deva nr. 1-7
- S.C. Studium Consult S.R.L. – str. I
- Gavrița Cosmin și Gavrița Laura -
- Cămin-Liceul Economic – str. E
- Colegiul Economic Iulian Pop –
- Ioan Bercu –
- S.C. Interactiv Imobiliare S.R.L.-dl. Târlea A. – str. Florilor nr. 1, bloc lamă, cam. 5, Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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 : 02.11.2016 - ora 9, 19.06.2019 - ora 14 și 16.05.2022 - ora 15.

La dezbaterile din 02.11.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Bakos Ferencz

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini și au luat cuvântul :

- dl. Mureșan Mugur Gheorghe
- dl. Mircea Bob

La dezbateră din 19.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării - arh. Bakos Ferencz

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

- dl. Mureșan Mugur Gheorghe
- dl. Bob Mircea Dan
- dl. Bob Mihai
- d-na. Simona Bratu, reprezentant legal al Crucii Roșii Române - Filiala Cluj

La dezbateră din 16.05.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat proiectanții : arh. Bakos Ferencz și arh. Urcan Cristian

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

- dl. Mircea Bob
- d-na. Simona Bratu

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

- 196397/05.05.2016 – dl. Bob Mircea Dan,
- 208693/12.05.2016 – dl. Mureșan Mugur Gheorghe,
- 208698/12.05.2016 – Societatea Națională de Cruce Roșie din România-Filiala Cluj cu str. George Coșbuc nr. 11, ap. 1
- nr. 187674/16.04.2018 – S.C. PROIECTANTUL S.A., str. Deva nr. 1-7
- nr. 189703/17.04.2018 – dl. Bob Mircea Dan, †
- nr. 190086/17.04.2018 – dl. Mureșan Mugur Gheorghe,
- nr. 190087/17.04.2018 – Societatea Națională de Cruce Roșie din România-Filiala Cluj, str. George Coșbuc nr. 11, ap. 1
- nr. 190498/17.04.2018 – Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România - Filiala Cluj, str. Deva nr. 1-7
- nr. 190658/17.04.02018 – S.C. STUDIUM CONSULT S.R.L., str. Deva nr. 1-7
- nr. 614997/28.12.2018 – dl. Mureșan Mugur Gheorghe,
- nr. 615009/28.12.2018 – dl. Bob Mircea Dan, †
- nr. 696033/14.12.2021 – dl. Bob Mircea Dan,
- nr. 699515/15.12.2021 – d-na. Bratu Simona, reprezentant legal al Crucii Roșii Române
- nr. 700360/15.12.2021 – dl. Mureșan Mugur Gheorghe, 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. 272423/17.06.2016, 321418/04.07.2018, 143609/13.03.2019 și 244874/11.02.2022, proiectantul 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. 202128/433/09.05.2016, 210613/433/13.05.2016, 196821/433/20.04.2018, 10232/433/08.01.2019 și 718279/433/23.12.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 285081/433/28.06.2016, 285102/433/28.06.2016, 285124/433/28.06.2016, 322315/433/05.07.2018, 322324/433/05.07.2018, 322333/433/05.07.2018, 322340/433/05.07.2018, 322345/433/05.07.2018, 322359/433/05.07.2018, 163636/433/22.03.2019, 163643/433/22.03.2019, 322582/433/17.02.2022, 322603/433/17.02.2022, 322626/433/17.02.2022

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



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



[Handwritten signature]

Subsemnatul BOB MIRCEA DAN

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N. sector - cod poșt

strada G

telefon/fax _____

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:

demolare mobil și construire mobil locuințe colective mici

amplasament: STR. GEORGE COSBUȘC NR. 9

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- documentația nu respectă condițiile specifice zonei ZCP-114:

nu se poate construi un astfel de mobil în cadrul de case - parcele nr 3001-P

- documentația nu respectă cerințele specifice zonei ZCP-114:

distanța minimă față de limita laterală este mai mică decât 1/2

SOLICIT SĂ FIU CHEMAȚI SĂ PARTICIP LA ȘEDINȚA COMISIEI!

Cu mulțumiri,

Data: 4 V 2016

Semnătura: [Handwritten 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

12 MAI 2016

Nr. 208693/43

Subsemnatul MUREȘAN MUGUR ECH.

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector cod poștal ,

strada

telefon/fax

în calitate de (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:

GABEA ILIE și GABEA ADRIANA; NR. 169/182/433/14.04.2016

amplasament: STR. GEORGE COSBUC NR. 11; Ap 3.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. Drumul de servitute (pachiu accesul la opt 3) este pe proprietatea (teren) așezută oportunităților 1 și 2 destinată traficului pedestru și nu este mică, nefiind adecvat transportului de utilități și materiale de construcții, generându-se distrugerii.

2. Pentru construcțiile propuse, în infrastructura existentă (canalizații; apă) nu este dimensionată la capacitatea necesară, necesitând reforțarea acestor elemente pe terenul în coproprietate opt 1 și opt 2 fiind

Cu mulțumiri,

Data: 10/05/2016

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

Nr. 455 / 12.05.2016
întors

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul Sec. Nat. de Căminare Răzvițiu Fil. Cluj
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector — cod poștal —

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:

Ecagria Ilie Claudiu și Ecagria Adriana
amplasament: Cluj-Napoca, Str. Gheorghe Ștefan, nr. 11, ap. 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1) Accesul la ap. 3 se face pe drumul de servitate
afectat în proprietatea Claudiu Răzvițiu Fil. Cluj (ap. 1) și (curtea cu
Amplasament Ecagria Ștefan (ap. 2)). Calea de acces nu este
destinată traficului greu

2) Utilitățile existente - apă + canalizare - nu satisfac
capacitatea și construcția necesară - Conf. cererii nr. 29.

Cu mulțumiri, Avl. nr. 10450 / 14.03.2016 - Cerință și notificare
nr. 169182/133 / 14.04.2016

Data: 12.05.2016

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

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

16 APR. 2018

Nr. 187674/

633

Subsemnatul BĂPĂIAN DANIELA CELIJA-MANAGER S.C. PROIECTANTUL S.A.
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector - cod poștal 400325

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:

Construire imobil cu funcțiuni mixte P+ZE+EX (m. 12718/0503
2018/289)
amplasament: STR. COSBUC DER. II, CLUJ-NAPOCA.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

ANEXATE PREZENTĂ OBIECȚIUNI ȘI POZĂ CU FATA DA
APELATA DE IMOBILUL PROPUȘ.

Cu mulțumiri,

Data: 16.04.2018

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

S.C. PROIECTANTUL S.A.
Cluj-Napoca, str. Deva 1-7
tel/fax: 0264-595264
Mobil: 0744613609
Aut. nr. J 12/54/1991
Nr. 30/16.04.2018

OBIECTIUNI

referitoare la

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte

P+2E+ER – Str. Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca

Imobilul nou proiectat se află pe limita de proprietate cu clădirea noastră - nr. cad. 24979/ topo 1135/4/1, situată pe str. Deva nr. 1-7, fiind calcan cu aceasta, iar conform legii pentru construirea acestuia este nevoie de acord notarial vecini.

Acest imobil va bloca de altfel patru servituți de vedere legal constituite.

De asemenea construirea acestui imobil poate afecta structura de rezistentă a clădirii pe care suntem coproprietari (clădire veche – din 1915).

În consecință vă comunicăm că nu suntem de acord cu proiectul astfel prezentat, care nu respectă legislația în vigoare și solicităm să fim convocați la ședința de Consiliu Local unde se va dezbate acesta, pentru a ne susține poziția.

Cu mulțumiri,

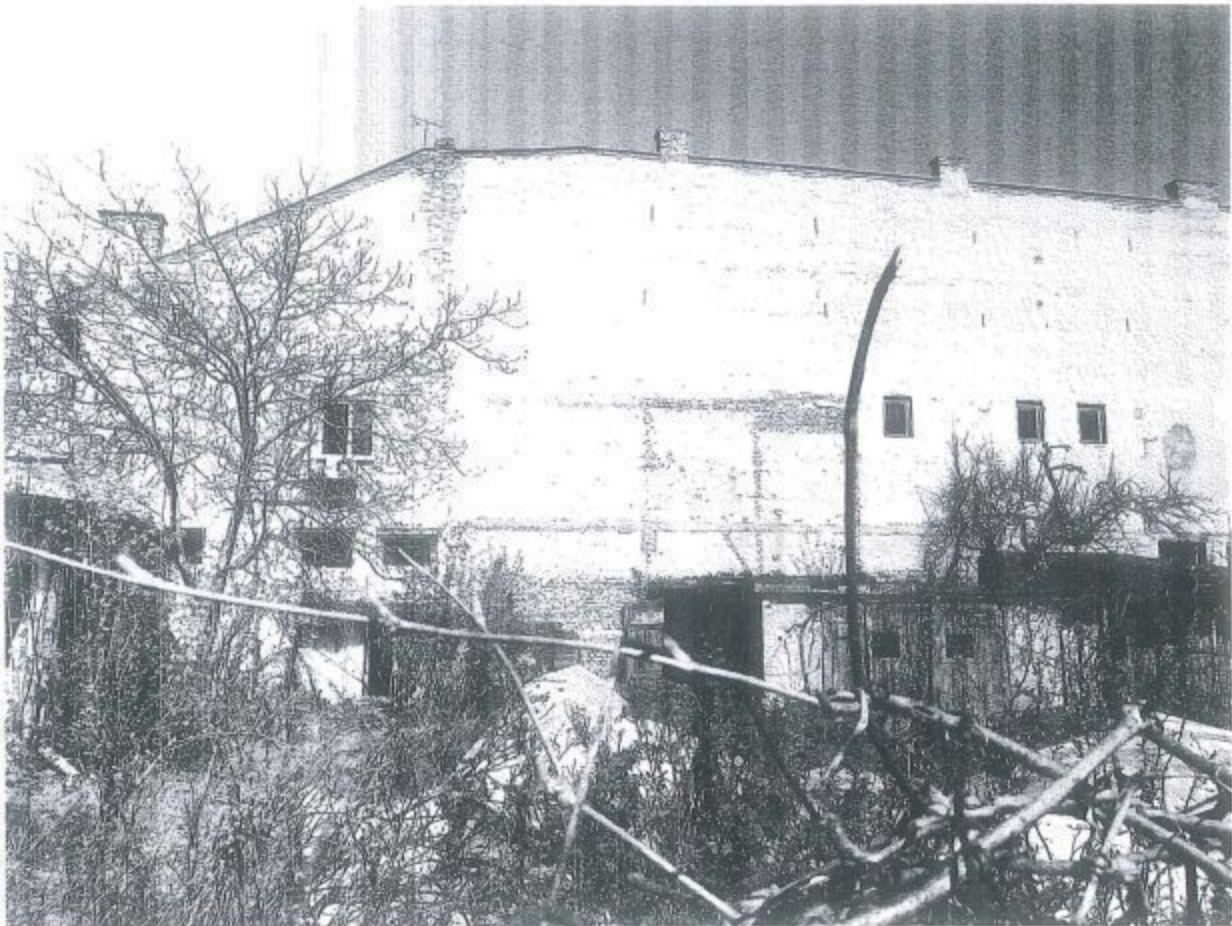
Manager,
Ing. Daniela BĂRĂIAN



✓

13.04.2018

IMG_20180412_123238.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/162b936b2fb9312?projector=1&messagePartId=0.2>

1/2

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
17. APR. 2018
Nr. 189703/433

Subsemnatul BOB TÂRCEA DAN

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector --- cod poștal 400375

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:
GAGEA ILIE-CLAUDIU și soția, construcția imobil funcționar mixte P+2E+ER
amplasament: str. G. COSBUC nr. 11 (nr. 127185/9.03.2018/292)

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- nu se respectă distanța față de limita proprietății mele. Pe schiță
nu rezultă că obiectele 1 și 2 ar fi retrase cu max. cel puțin 1,80m
față de cei 3m cu cât este retras parterul.
- solicit să fiu convocat la sedința în care se va discuta proiectul.

Cu mulțumiri,

Data: 17.04.2018

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

2 ex.

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MUREȘAN MILGUR Cătălin

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector — cod poștal —

în calitate de Vecin / cu acces pe strada (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: GALEA ILIE și GALEA ADRIANA; NR. 157133/433/26.03.2018 cm p x
cu nr. 127185/09-03.2018/252 (nr. cereri STATU)

amplasament: Șt. GEORGHE COSBUC NR. 11; apt. 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. Construcția propusă prin demontarea și reînnoirea opoartamentului este în blaz în zona de case propusă să se construiască pe suprafața actuală a terenului de 500mp, realizând o densitate pe suprafața infrastructurii existente cu impact direct asupra vecinilor (valoarea imobilelor, altele decât vecinii, conștientizarea arhitecturii), impact negativ.
2. Accesul la emblema propusă și face pe drumul de servitate (de parcare) pe proprietatea nr. 11/ Cosbuc 11 cu intrare din strada (a se vedea planurile) și o persoană cu locuință în interiorul 2 imobile (apt 2/ Cosbuc 11 și balconul casei Cosbuc Nr. 9) și din cauza pericolului de afluire / defluidare, existența pietoni (folo de trafic auto), intervenții în caz de urgență.
3. În construcția cerută este necesară pentru toți proprietarii de la adresa Cosbuc 11 și în construcția separată. Având în vedere aceste aspecte cu impact negativ asupra vecinilor, cu mulțumiri, toți au ne putem do. acordat în acest sens. Prin urmare, respectarea prevederilor legale și a regulor urbanistice P.U.Z. / P.U.D.

Data: 17/04/2018.

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa potent, 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 SOC. NAT. DE CRUCE ROȘIE DIN ROMÂNIA FI. CLUJ
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector 1 cod poștal 40035

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:

GAGEA IRIE și GAGEA ADRIANA NR 157133/433/26.03.2018
conex cu nr. 127185/09.03.2018/282 (nr. Cereri STATU)
amplasament: SEB. GEORGE COSBUC, Nr. 11, Ap 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. Construcția propusă este în bloc într-o zonă de case, bloc propus a se construi pe o suprafață mai mică de 500 mp, rezultând o densificare peste capacitatea infrastructurii existente, cu impact negativ asupra necesității.
2. Accesul la construcția propusă se face pe drumul de servitate, drum de parcare pe proprietatea ap 1 și 2, Cosbuc 11, cu intrarea din strada, pe o parte cu lățimea de 3 m între liniile Cosbuc 11 Ap 1 și Cosbuc 11, indicând probleme serioase de albie / defluire securitate potrii, necesități de vegetație.
3. Infrastructura curșului este diminueată pe 3 apartamente fiind în vedere aceste aspecte nu se poate da acordul în acest sens în solicitarea respectiva Reg. AUEP nr. BRATU SIMONA

Data: 17.04.2018

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



Către,

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

Subsemnatul GODÎNCĂ HERLEA VASILE - PREȘEDINTE UNPIR FIL. CLUJ

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal 400375

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:

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE P+2E+ER (nr. 127495/09.03.2018/285)

amplasament: CLUJ-NAPOCA str. George Costacă nr. 11

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

OBIECȚIUNILE SUNT ANEXATE PREZENȚEI

Cu mulțumiri,

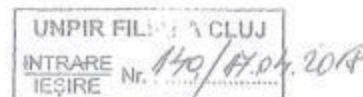
Data: 17.04.2018

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



Uniunea Națională a Practicienilor
în Insolvență din România
Filiala Cluj

Cluj-Napoca str. Deva nr.1-7
tel/fax: 0264-594089 e-mail: office@unpircluj.ro

Subscrisa Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România Filiala Cluj (UNPIR FILIALA CLUJ), având în vedere notificarea Direcției Generale de Urbanism a Primăriei municipiului Cluj-Napoca nr.157277/433/26.03.2018, formulăm următoarele:

OBIECȚIUNI

referitoare

**P.U.D.- Construire imobil cu funcțiuni mixte P+2E+ER din
Cluj-Napoca str. George Cosbuc nr. 11**

Imobilul pentru care se solicită autorizația de construire se află pe limita de proprietate cu imobilul proprietatea noastră (parter) din Cluj-Napoca str. Deva nr. 1-7 având nr. cadastral 24979 topo 1135/4/1 și conform planșelor consultate nu va fi construit pe amplasamentul vechii clădiri existente, astfel ca:

- construirea imobilului lipit de clădirea noastră va afecta structura de rezistență a clădirii coproprietatea UNPIR Filiala Cluj (clădirea este foarte veche, anul construirii fiind aproximativ 1915);
- construirea imobilului va bloca cele 3 servituti de vedere aferente clădirii coproprietatea UNPIR Filiala Cluj (parter);
- cele 3 servituti de vedere aferente clădirii proprietatea UNPIR Filiala Cluj sunt de asemenea afectate de existența unui nuc aflat în vegetație.

Având în vedere cele precizate, vă comunicăm că nu suntem de acord cu proiectul prezentat și solicităm să impuneți constructorului respectarea legislației în vigoare.

De asemenea, vă solicităm să fim convocați pentru a ne susține obiecțiunile la ședința Consiliului Local în care se va analiza proiectul menționat.

Anexam prezentei:

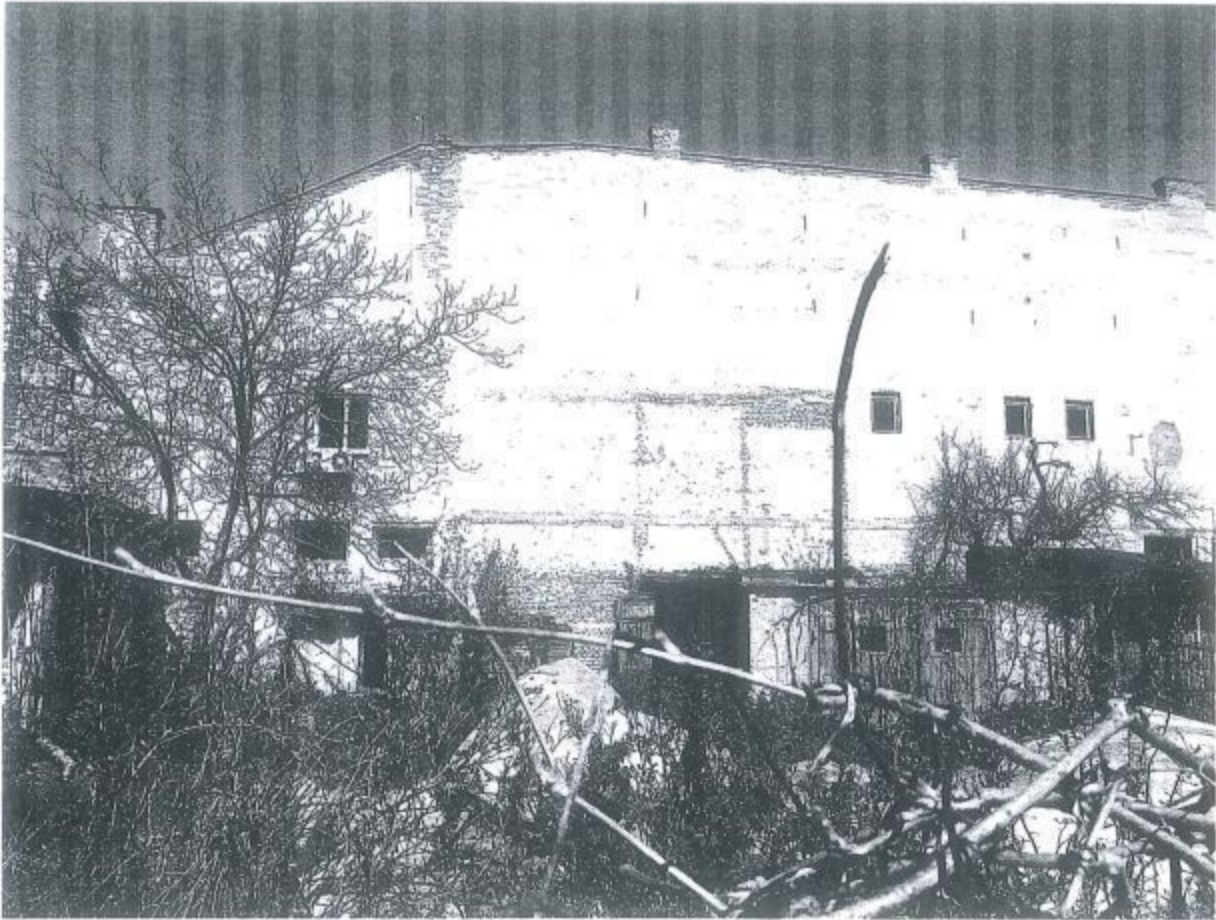
- dovada comunicării notificării în data de 05.04.2018;
- imagine cu fațada afectată de imobilul propus spre autorizare.

U.N.P.I.R. Filiala Cluj
Prin președintele Godișcă Herlea Vasile



13.04.2018

IMG_20180412_123238.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/162b936b2fb60127?projector=1&messagePartId=0.2>

1/2

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul SC STUDIUM CONSULT SRL. / 433
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj Napoca sector - cod poștal -
strada DEVA nr. 1-7 bl. - sc - et - ap -
telefon/fax 0729 812 813 e-mail rbrumoru@yahoo.com
în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația ~~P.H.Z.~~ / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
Construire imobil P+2E+ER. Șosea Mte Doudia și Adriana
amplasament: str. COSBUC nr 11

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu construcția pe limita
de proprietate și să se aplice stabilitatea clădirii
vechii care este f.f. veche și nici cu obturarea
ferestrelor existente.

Cu mulțumiri,

Data: 17. apr 2018

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 28 DEC. 2018
 Nr. 614997/433

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MUREȘAN MUGUR Cătălin

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector — cod poștal —

s
 și

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: GĂGEA ILIE ȘI GĂGEA ADRIANA, NR. 582506/433/06.12.2018; CONEX cu nr. 494560/19.10.2018 / 562 (nr. cererii C.T. A.F.U.)

amplasament: Str. GEORGE COSBUC NR. 11. Apt. 3.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. NOUA VARIANTĂ propusă NU ARELE MODIFICĂRI în raport cu dimensiunea și numărul de apartamente propus a fi construite pe o suprafață mai mică de scop, rezultând o DENSIFICARE peste capacitatea în construcții existente pe suport de beton vecinătăților NEGATIVE, și anume: împotriva vecinilor imediați, calitatea vecinilor, curățenia curățeniei.
2. Accesul la construcția propusă se face pe drumul de servitute de PĂMÎNT pe proprietate APT 1 (Crucea Roșie Răduci) și APT 2 (subteranul) de pe Str. Cosbuc Nr. 11, cu interzicerea străzii (a și vedea planșeele) pe o porțiune cu lățimea de 3m și de 2 metri (apt 1 Cosbuc 11 și calcanul capetei Calbuc Nr. 9, întrucât servitutea este în stare de aflecare / deflecție, securitate pietonală (fala de protecție acasă), intervenții în caz de urgență
3. În construcția existentă este dimensionată Nr 3 case aflate adesea la Str. DENSIFICARE micșină etaj noua în construcții separate dimensionată corespunzător

Cu mulțumiri,

Data: 21.12.2018.

Semnătura: Mureșan Mugur Cătălin

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
28. DEC. 2018
Nr. 615009/435

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Compartimentul Strategii Urbane

Subsemnatul BOIS MURCEA DAN

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector --- cod poștal ---

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:

cererea nr. 494560/19.10.2018/1561 CALTA ILIE CLAUDIU

amplasament: STR. GEORGE COSBUC 10-11 CLUJ-NAPOCA

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- NU SE SPECIFICĂ CLAD ȘI CORESPONZĂTOR COTELE MINIME
LEGALE DE DEZĂRTARE FAȚĂ DE LIMITA DUA ȘI
PROPRIETATE, NICI LA PATER ȘI NICI LA ETAJE

Cu mulțumiri,

Data: 28-XII-18

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

696038 / 14.12.2021

Către,

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

Subsemnatul BOB - MIRCEA - DAN
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector _____ cod poștal _____

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:
GAGEA ILIE ȘI ADRIANA
amplasament: str. G. C. ȘTEFAN NR. 11

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

SCITA PRIMITĂ NU INDICĂ ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI,
PENTRU CA SĂ FET VERIFICA DACĂ ESTE RE TRASĂ
LA DISTANȚA DE 1/2, FAȚĂ DE PROPRIETATEA
MEA.

DRESC SĂ PARTICIP LA ȘEDINȚA COMISIEI DE URBANISM

Cu mulțumiri,

Data: 14.12.2021

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

699515 / 15.12.2021

Către,

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

Subsemnatul BRATU SIMONA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector — cod poștal 400375

Propoz. legal al Crucii Roșii Române Fil. Cluj
în calitate de vecin / du acces / prieten (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:
GAGEA WE CLAUDIU și GAGEA MARIANA, NR 640318/433/12.11.2021 CONEXOU
nr. 490220/2021 (ar. Dez. nr. C.T.A. I.U.)

amplasament: 3/4 George Cosbuc NR 11, Ap 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- 1) Noua variație propusă, identică cu variația anterioară, presupune un număr mare de apartamente ceea ce presupune un impact negativ asupra infrastructurii existente în zona respectivă
- 2) Numărul mare de apartamente presupune un număr mare de circulațiile care vor fi pe calda de acces, ceea ce înseamnă funcții închise, doar o masă, îngustând traficul auto de pe str. G. Cosbuc, punând în pericol siguranța șoferilor (pe str. G. Cosbuc-Ant. de Institut de Microchimie).
- 3) Infrastructura existentă este dimensionată pentru 3 case aferente clasei C030111 (ap. 1, 2 și 3)

A) Având în vedere aceste aspecte NEGATIVE, nu putem să ne dăm cu acordul pentru soluția propusă. Solicităm - în vederea primederilor legale - a Regulamentului TUS/PUS

Data: 15.12.2021

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



700360 / 15.12.2021

Către,

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

Subsemnatul MUREȘAN MUGUR GH.

domiciliat în județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA sector cod poștal

în calitate de VEZIN / cu PLES TL APT 3 (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: GABET ILIE CTAUBIU SI GABET TRUVANA, NR. 670348/433/12.11.2021, CONEX cu NR. 490220/2021 (My. Cereri C.F.4.T.U)

amplasament: Str. George Cosbuc Nr 11, apt. 3

- Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:
1. Variante propuse cu prind 5 apartamente și birouri, pe suprafață de teren maximă de 500 mp, rezultând o DENSIFICARE cu raport negativ asupra vecinilor, calitatea și confortul arhitectural aruncându-se.
 2. În condițiile existenței DENSIFICĂRII, apare problema creșterii topografiei pedunculului de servitute, unde poarta de acces are lățimea de 3m, ridicând problema aflării respectivelor fluxuri în zile de vânt, precum și în situații de urgență.
 3. În proiectare curentă este dimensionată pentru 3 case (apartamente) pentru toate cele 3 proprietari de la adresa Cosbuc 11, servitutea necesitând în structura existentă, dimensionată corespunzător.
- Având în vedere aceste aspecte solicităm respectarea procedurilor legale și a regulamentelor P.U.Z./P.U.D. în vigoare, în acordarea avizelor corespunzătoare.

Cu mulțumiri.

Data: 14/12/2021

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

Anexa nr. 1
la Raportul informațional și
consultativ publicului privind
un număr de 18 pagini
ghr

SC SQM ARCHITECTURE SRL
STR. DOROBANTILOR NR. 38 AP. 11
400117, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
RO 31434336, J121021/2013
BANCA TRANSILVANIA
RO19 BTRL RONC RT02 0653 5401

Anexa nr. 2

*la Raportul informativ și
contul de rîu publicului*

SQMA



Raspuns la

Notificarea nr. 210613/433/13.05.2016 privind lucrarea

P.U.D. – Demolare imobil si construire imobil de locuinte collective mici P+2E

- str. George Cosbuc nr. 11 -

beneficiar: Gagea Claudiu

Referitor la observatiile/sesizarile transmise de proprietarii imobilelor invecinate sitului, cu privire la documentatia P.U.D. – Demolare imobil si construire imobil de locuinte collective mici P+2E, str. George Cosbuc nr.11, beneficiar: Gagea Claudiu, subsemnatul arh. Ferencz Bakos, in calitate de arhitect (urbanist) formulez urmatoarele raspunsuri:

Simona Cipeigan
22.06.2016.

1. Raspuns la adresa nr. 208693/12.05.2016 si la adresa nr. 208698/12.05.2016

Introducere:

Documentatia P.U.D. – Demolare imobil si construire imobil de locuinte colective mici P+2E, str. George Cosbuc nr. 11, beneficiar: Gagea Claudiu (denumita in continuare documentatia PUD) s-a intocmit, avand la baza Certificatul de Urbanism nr. 5673 din 15.12.2015.12.2013, atasat prezentei (Anexa nr. 1). Mentionez faptul ca documentatia P.U.D. a fost depusa la registratura primariei Cluj-Napoca in vederea discutarii/aprobării in comisia de Urbanism inainte de intrarea in vigoare a noului P.U.G., in data de 14.03.2016.

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este incadrat (conform PUG anterior) in UTR ZCP_M4. A se vedea si Anexa nr. 2 - Plan incadrare in PUG

Coeficientii urbanistici pentru acest UTR sunt:

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

regim de inaltime maxim: (1-2S)+P+2E+M / R

P.O.T. max: 40% - pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima

C.U.T. max: 1,4 pentru parcelele comune

Propunerea inaintata spre aprobare la Comisia de Urbanism, tinand cont de cerintele si regulamentul local prevazut pentru zona studiata (conform CU) contine un imobil P+2E (cu 6 apartamente), cu accesul prin drum de servitute de pe strada George Cosbuc.

Raspuns:

1. Conform extras CF nr. 277949 (Anexa nr. 3) proprietarul Gagea Claudiu are accesul asigurat pe proprietate din drumul de acces situat in partea estica a parcelei, „trecere peste nr. top 11134/1 din CF nr 8282”.

Demolarea se va realiza strict in incinta parcelei mentionate in CF nr. 277949 iar transportul de moloz se va realiza cu masini de dimensiune mica pe drumul de servitute, fara a se genera distrugerii. Aparitia oricaror distrugerii va fi remediata de catre executantul lucrarii.

Drumul de servitute nu va fi destinat traficului greu ci traficului usor al riveranilor.

2. Infrastructura existenta pentru canalizare si apa este pozitionata in zona drumului de acces. Calculul pentru dimensionarea si adaptarea infrastructurii pentru cladirea propusa se va face de catre un proiectant pe specialitatea de instalatii pe acelasi traseu, deoarece nu este posibila interventia pe o parcela pe care nu exista drept de servitute – si anume de pe Str. Deva.

2. Raspuns la adresa cu nr. 196397/05.05.2016;

Introducere:

Introducere:

Documentatia P.U.D. – Demolare imobil si construire imobil de locuinte collective mici P+2E, str. George Cosbuc nr. 11, beneficiar: Gagea Claudiu (denumita in continuare documentatia PUD) s-a intocmit, avand la baza Certificatul de Urbanism nr. 5673 din 15.12.2015.12.2013, atasat prezentei (Anexa nr. 1). Mentionez faptul ca documentatia P.U.D. a fost depusa la registratura primariei Cluj-Napoca in vederea discutarii/aprobării in comisia de Urbanism inainte de intrarea in vigoare a noului P.U.G., in data de 14.03.2016.

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

regim de inaltime maxim: (1-2S)+P+2E+M / R

P.O.T. max: 40% - pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima

C.U.T. max: 1,4 pentru parcelele comune

Conform Certificatului de Urbanism - Anexa Nr.1:

„CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR –

Art. 4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Sa aiba front la strada
- b) Lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 15m
- c) Adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- d) Suprafata sa fie mai mare sau egala cu 500mp
- e) Sa aibe forma regulata

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament prin utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Aliniatul 1 – Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de retrageri in dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atat pe limitele laterale cat si pe cele posterioare de proprietate. **Nu vor fi luate in considerare corpurile de cladire parazitare ale cladirilor restructurabile** (lipsite de valoare economica sau de alta natura)..

Aliniatul 3 – Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 3m."

Raspuns la Punctul I. Probleme cerintele specifice zonei ZCP_M4:

Conform Certificatului de Urbanism - Anexa Nr.1, Conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor – Art. 4 aliniat 2: „Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament prin utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.” Avand in vedere ca parcela nu indeplineste subpunctele a. si b. subliniate in Art. 4 aliniatul 1, conf. Certificatului de Urbanism - Anexa Nr.1, documentatia depusa este pentru elaborare **P.U.D. – Demolare imobil si construire imobil de locuinte colective mici P+2E**, respectand toate demersurile legale conform Certificatului de Urbanism.

Documentatia depusa la primarie are anexat AVIZUL nr. 35/Z/14.01.2016 de la Ministerul Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura Cluj (Anexa nr 4, atasata acestui raspuns) – AVIZ FAVORABIL pentru desfiintare imobil, elaborare PUD construire imobil locuinte colective, imprejmuir, racorduri si bransamente.

Raspuns la Punctul II. Distanta fata de limitele laterale:

In prezent Documentatia PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca, are o propunere de mobilare urbana (amplasare a cladirilor propuse), si anume:

Plansa A.6 – PUD: **Propunere de mobilare urbanistica** (Anexa nr.5, atasata acestui raspuns), in care se pot observa sectiunile caracteristice prin imobilul propus, din care va rezulta ca distanta fata de limitele laterale va fi cel putin H/2.

3. Raspuns la nota interna nr. 169219/453/04.05.2016 a Serviciului Evidenta Patrimoniu si Cadastru:

Conform extras CF nr. 277949 (Anexa nr. 3), a terenului cu o suprafata de 446 mp, mentionam ca lungimile laturilor terenului marcate in Tabelul cu Valorile segmentelor, coincide cu valorile din Documentatia topografica (Anexa Nr. 6), confuzia rezultand probabil din reprezentarea axonometrica a terenului din extrasul CF.

31.05.2016

Cluj-Napoca

Intocmit

arh. urb. Ferencz Bakos



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

321418 / 433

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Compartimentul Strategii Urbane

Subsemnatul GABEA CLAUDIA

domiciliat în județul BN municipiul Bistrita sector - cod poștal -

în calitate de beneficiar (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:

PIU-CONST. IMOBIL FUNCȚIONAL MITE PADERER

amplasament: Str. Casbuc, nr. 11, Cluj-Napoca

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- răspunsuri motivați vecin

Cu mulțumiri,

Data: 4.04.2018

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

Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de Studium Consult SRL

OBIECTIUNE:

„Nu suntem de acord cu constructia pe limita de proprietate pentru ca se afecteaza stabilitatea cladirii noastre care este f.f. veche si nici cu obturarea ferestrelor existente”

RASPUNS:

1. Pentru amplasarea constructiei pe limita de proprietate se va realiza o expertiza tehnica. Aceasta expertiza are ca scop evaluarea condițiilor în care aceasta poate fi amplasata în vecinătatea sau/și la limita de proprietate a unor construcții supraterane sau subterane, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.
2. Potrivit art. 612 din Codul civil „Nimeni nu poate avea vedere sau ferestre de vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietății îngrădite sau neîngrădite a vecinului său, de nu va fi o distanță de 19 decimetri între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină” iar conform art. 613 din același act normativ „Nimeni nu poate avea vederi pieziș pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanță de șase decimetri”.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de Bob Mircea Dan

OBIECTIUNEA 1:

„Nu se respecta distanta fata de limita proprietatii mele...”

RASPUNS:

Extras din Regulamentul UTR ZCP_M4.

„ Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei 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 3 m. ”

Conform planșei „A.03 Plan Reglementari Urbanistice” aferente proiectului, imobilul propus se va retrage de la limita laterală de proprietate din partea sudică a amplasamentului cu distanța de minim 3m. Se va respectat totodată regula de H/2 impusă de regulamentul local aferent PUG Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de SC PROIECTANTUL SA

OBIECTIUNEA 1:

„Imobilul nou proiectat se afla pe limita de proprietate cu cladirea noastra..., situata pe str. Deva nr. 1 – 7, fiind calcan cu aceasta, iar conform legii pentru construirea acestuia este nevoie de acord notarial vecini.”

RASPUNS:

Extras din UTR ZCP_M4.

„ Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei 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.”

Extras din Ordinul 839/2009 art. 27 lit. (a)

Este necesar „acordul vecinilor exprimat in forma autentica, numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea cladirii/cladirilor adiacente/din apropiere...”

Deoarece solutia propusa prin PUD nu va necesita masuri de interventie pe cladirile vecine, fiind asumate prin expertiza tehnica realizata de expert atestat nu este necesara obtinerea unui acord al vecinilor pentru aceasta situatie. Lucrarile se vor efectua cu respectarea legislatiei și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.

OBIECTIUNEA 2:

„Acest imobil va bloca de altfel patru servituti de vedere legal constituite”

RASPUNS:

Potrivit art. 612 din Codul civil „Nimeni nu poate avea vedere sau ferestre de vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietății îngrădite sau neîngrădite a vecinului său, de nu va fi o distanță de 19 decimetri între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină” iar conform art. 613 din același act normativ „Nimeni nu poate avea vederi pieziș pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanță de șase decimetri”.

OBIECTIUNEA 3:

„Deasemenea construirea acestui imobil poate afecta structura de rezistenta a cladirii pe care suntem coproprietari”

RASPUNS:

În cazul edificării de clădiri noi în zona adiacentă clădirilor existente, expertiza tehnică are ca scop evaluarea condițiilor în care aceasta poate fi amplasata în vecinătatea sau/și la limita de proprietate a unor construcții supraterane sau subterane, cu respectarea legislatiei și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de SC U.N.P.I.R. Filiala CLUJ

OBIECTIUNEA 1:

„Construirea imobilului lipit de cladirea noastra va afecta structura de rezistenta a cladirii coproprietate UNPIR...”

RASPUNS:

Pentru amplasarea constructiei pe limita de proprietate se va realiza o expertiza tehnica. Aceasta expertiza are ca scop evaluarea conditiilor în care aceasta poate fi amplasata în vecinătatea sau/și la limita de proprietate a unor construcții supratereane sau subterane, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.

OBIECTIUNEA 2 SI 3:

„Copnstruirea imobilului va bloca trei servituti de vedere aferente cladirii coproprietate UNPIR”

RASPUNS:

Potrivit art. 612 din Codul civil „Nimeni nu poate avea vedere sau ferestre de vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietății îngrădite sau neîngrădite a vecinului său, de nu va fi o distanță de 19 decimetri între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină” iar conform art. 613 din același act normativ „Nimeni nu poate avea vederi pieziș pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanță de șase decimetri”.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de SOC. NAT. DE CRUCE ROSIE DIN ROMANIA FIL. CLUJ

OBIECTIUNEA 1:

„Construcția propusă prin dimensiune ... este un bloc în zona de case...”

RASPUNS:

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 amplasamentul studiat se află în UTR ZCP_M4. Extras din UTR ZCP_M4:

„Art. 1. UTILIZARI ADMISE

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.”

Soluția propusă prin PUD se încadrează în totalitate în reglementările impuse prin PUG.

OBIECTIUNEA 2 SI 3:

„Accesul la construcția propusă se face pe drumul de servitute (de pamant) pe o poartă cu lățime de 3 m între două imobile...”

RASPUNS:

Elaborarea PUD-ului este cerută prin Certificatul de Urbanism nr 3963 din 10.08.2017 emis de către primăria Cluj-Napoca tocmai pentru a se evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Servitutea de trecere legal constituită permite accesul autovehiculelor pe proprietate și în prezent, acei 3 m lățime fiind suficienți pentru realizarea acesteia. Conform pozei atasate (POZA 1) și vecinii de parcelă folosesc același acces pentru accesul automobilelor pe proprietate, nefiind în prezent nicio problemă de securitate pentru pietoni. De asemenea servitutea de trecere este pavată cu dale de beton (POZA 2) și nicicum din pamant.

Mai mult de atât, propunerea în cauză urmărește amplasarea a 6 locuri de parcare în sistem multi-parking pentru o ocupare cât mai restrânsă a terenului destinat locurilor de parcare. Având în vedere numărul mic de autoturisme, acestea nu vor îngreuna accesul pe proprietate.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de Muresan Mugur Gheorghe

OBIECTIUNEA 1:

„Constructia propusa prin dimensiune ... este un bloc in zona de case...”

RASPUNS:

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 amplasamentul studiat se află în UTR ZCP_M4. Extras din UTR ZCP_M4:

„Art. 1. UTILIZARI ADMISE

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.”

Solutia propusa prin PUD se incadreaza in totalitate in reglementarile impuse prin PUG.

OBIECTIUNEA 2 SI 3:

„Accesul la constructia propusa se face pe drumul de servitute (de pamant) pe o poarta cu latime de 3 m intre doua imobile...”

RASPUNS:

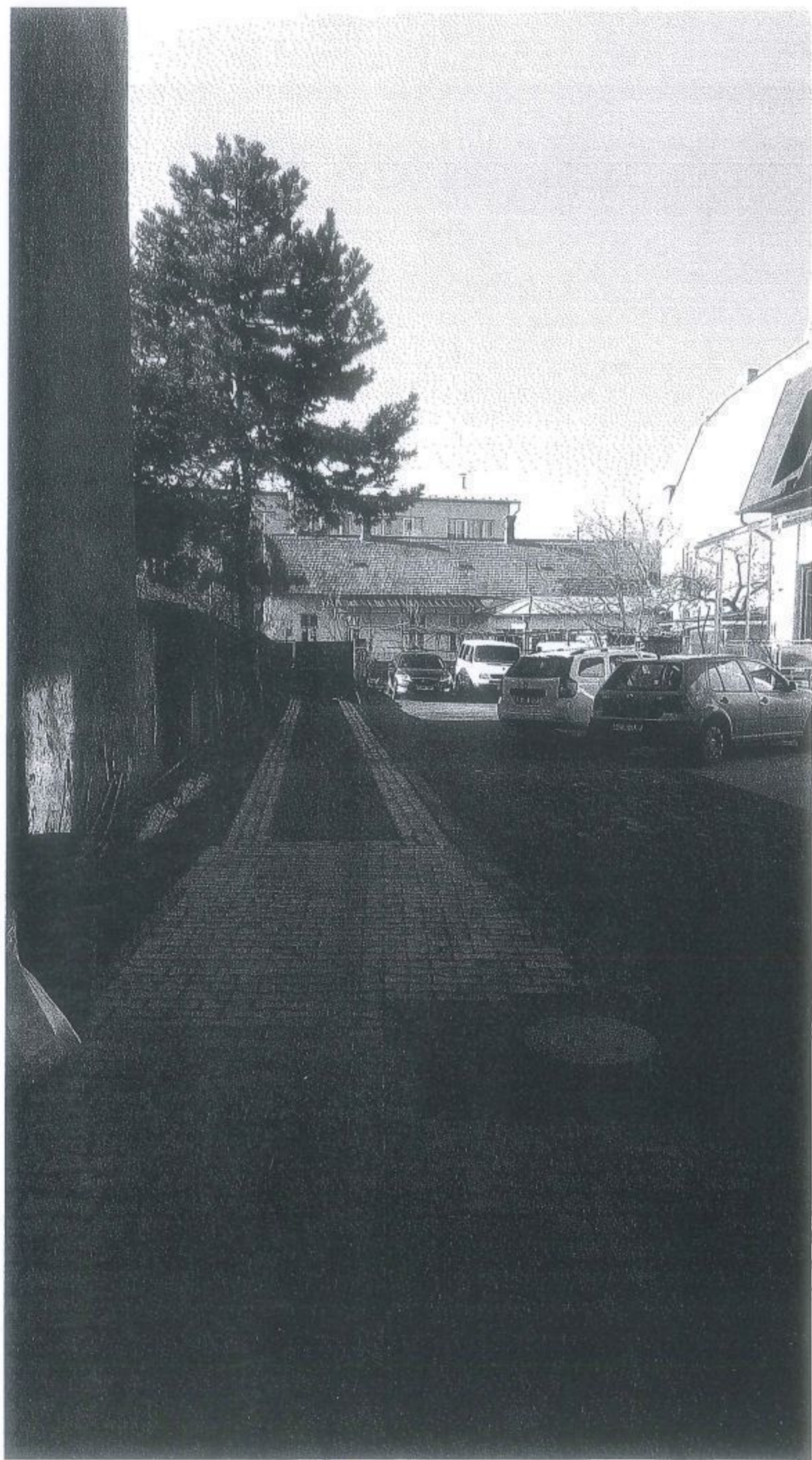
Elaborarea PUD-ului este ceruta prin Certificatul de Urbanism nr 3963 din 10.08.2017 emis de catre primaria Cluj-Napoca tocmai pentru a se evidenta modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Servitutea de trecere legal constituita permite accesul autovehiculelor pe proprietate si in prezent, acei 3 m latime fiind suficienti pentru realizarea acesteia. Conform pozei atasate (POZA 1) si vecinii de parcela folosesc acelasi acces pentru accesul automobilelor pe proprietate, nefiind in prezent nicio problema de securitate pentru pietoni. Deasemenea servitutea de trecere este pavata cu dale de beton (POZA 2) si nicidecum din pamant.

Mai mult de atat, propunerea în cauză urmărește amplasarea a 6 locuri de parcare în sistem multi-parking pentru o ocupare cât mai restrânsă a terenului destinat locurilor de parcare. Avand in vedere numărul mic de autoturisme, acestea nu vor îngreuna accesul pe proprietate.

Arh. Urb. Ferencz Bakos





15



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de Bob Mircea Dan



OBIECTIUNEA 1:

„Nu se specifica clar si corespunzator cotele minime legale de departare fata de limita mea de proprietate, nici la parter si nici la etaje.”

RASPUNS:

Extras din Regulamentul UTR ZCP_M4.

„ Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei 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 3 m. ”

Conform planșei „A.03 Plan Reglementari Urbanistice” aferenta proiectului, imobilul propus se va retrage de la limita laterală de proprietate din partea sudică a amplasamentului cu distanța de minim 3m. Se va respectat totodată regula de H/2 impusă de regulamentul local aferent PUG Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de Muresan Mugur Gheorghe

OBIECTIUNEA 1:

„Noua varianta propusa nu aduce modificari in raport cu dimensiunea si...”

RASPUNS:

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 amplasamentul studiat se află în UTR ZCP_M4. Extras din UTR ZCP_M4:

„Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR; SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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 500 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțelele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.”

OBIECTIUNEA 2:

„Accesul la constructia propusa se face pe drumul de servitute de pamant...”

RASPUNS:

Servitutea de trecere legal constituita permite accesul autovehiculelor pe proprietate si in prezent, acei 3 m latime fiind suficienti pentru realizarea acesteia. Conform pozei atasate (POZA 1) si vecinii de parcela folosesc acelasi acces pentru accesul automobilelor pe proprietate, nefiind in prezent nicio problema de securitate pentru pietoni. Deasemenea servitutea de trecere este pavata cu dale de beton (POZA 2) si nicidecum din pamant.

Mai mult de atat, propunerea în cauză urmărește amplasarea a 6 locuri de parcare în sistem multi-parking pentru o ocupare cât mai restrânsă a terenului destinat locurilor de parcare. Avand in vedere numărul mic de autoturisme, acestea nu vor îngreuna accesul pe proprietate.

Accesul mașinilor de pompieri în caz de urgență se va face conform procedurii ISU.

OBIECȚIUNEA 3:

„Infrastructura curenta este dimensionata ptr. 3 case aferente adresei Cosbuc 11...”

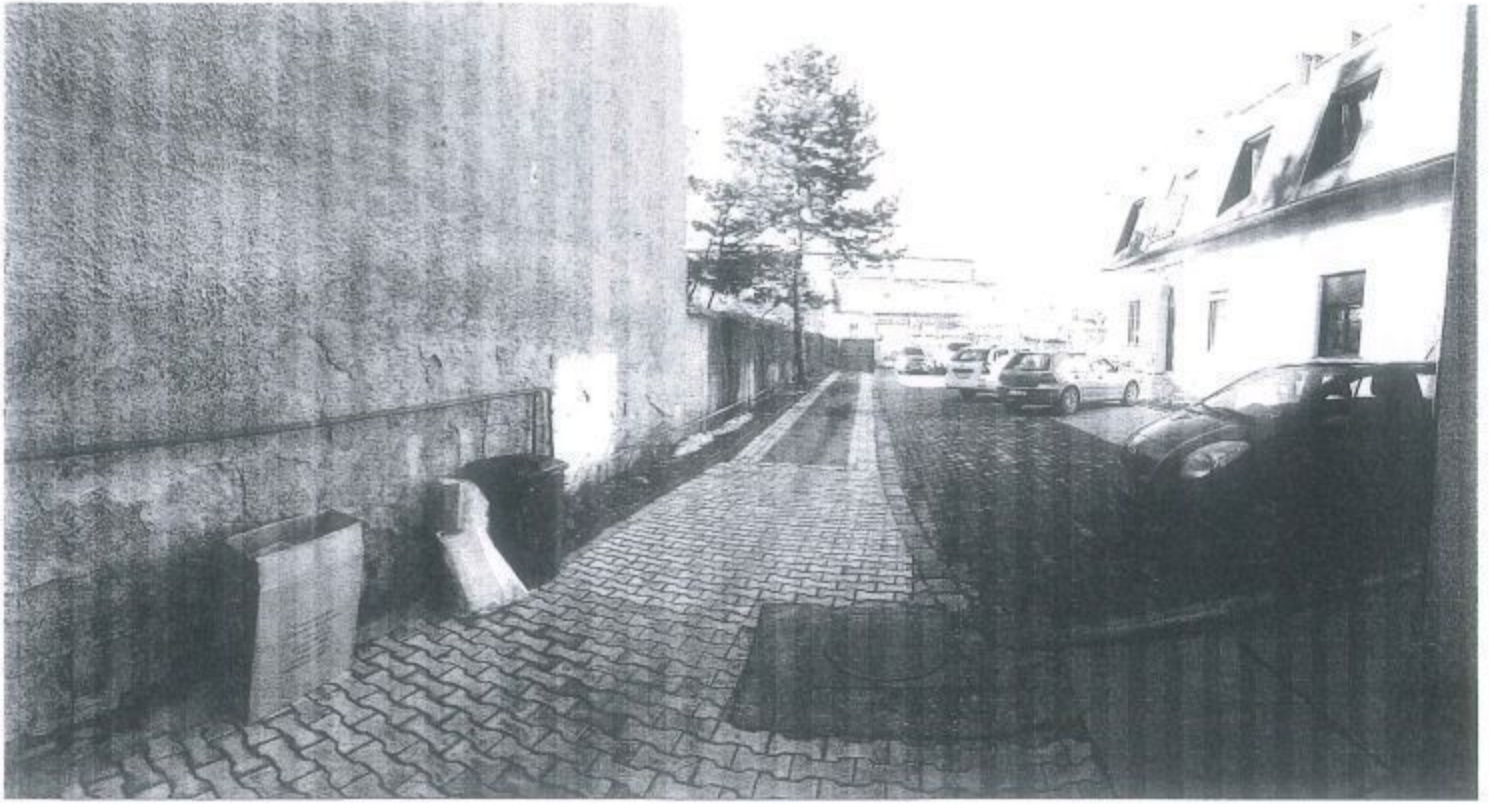
RASPUNS:

Elaborarea PUD-ului este ceruta prin Certificatul de Urbanism nr 3963 din 10.08.2017 emis de catre primaria Cluj-Napoca tocmai pentru a se evidenta modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Solutia propusa prin PUD se incadreaza in totalitate in reglementarile impuse prin PUG.

Arh. Urb. Ferencz Bakos







11/02/2021
11/02/2021

PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
Nr. 244874/133

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

C. Goga

Subsemnatul (a) Goga Claudiu reprezentant al

cu domiciliul stabil în
județul Cluj localitatea Cluj-Napoca strada

nr. bl. corp. scara. ap., telefon., e-mail.

identificat prin C.I./B.I., seria. nr. CNP. completez dosarul

pentru AVIA STATII de înregistrare. 480220 (26.08.21) depus cu numărul

Cu următoarele acte: - răspunsuri contestatii

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

office@sgma.ro

- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 11.02.2021

Semnătura *[Signature]*

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Time estimată de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legii în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu atribuțiile de funcție poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul să solicitați Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în cazul în care este necesar, să vă furnizeze informații despre datele personale pe care le deține, să vă explice scopul pentru care sunt prelucrate, să vă ofere posibilitatea de a vă retrage consimțământul și să vă ofere posibilitatea de a vă opune la prelucrare, precum și a dreptului la portabilitate.

Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de dna Bratu Simona pentru Crucea Rosie

In vederea clarificarii punctelor mentionate in Obiectiunile formulate în cadrul Procedurii de consultare a publicului, Proprietarul invitat toti vecinii care au formulat obiectiuni, inclusiv reprezentantul Crucii Rosii, pentru a purta o discutie la sediul SQM Architecture si a parcurge împreuna propunerea si a analiza si lămuri aceste obiectiuni. Intalnirea a avut loc la data de 19.02.2022, însă din păcate, dna Bratu Simona nu a putut veni la această întâlnire din cauza programului încărcat.

OBIECTIUNEA 1:

„Noua varianta propusa, identică cu varianta anterioară, presupune un număr mare de apartamente ceea ce reprezintă un impact negativ asupra infrastructurii existente si a vecinătății.”

RASPUNS:

Varianta propusă reprezintă o re proiectare Integrală a clădirii, atât din punct de vedere volumetric si arhitectural si al retragerilor față de proprietățile învecinate, precum si din punct de vedere a functiunilor din clădire.

Aspectele mentionate in obiectiune au fost avute în vedere încă din faza de proiectare, astfel incat propunerea este configurata inferior indicilor permisi de regulament, atat Procentul de Ocupare a Terenului de 40% cat si Coeficientul de Utilizare a Terenului de 1.36 fiind sub indicii maximali admisi de regulament, tocmai pentru a crea o integrare armonioasa a constructiei. Aceasta integrare are în vedere si este configurata in totalitate cu respectarea Avizului conform al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 430 din data de 03.06.2021, care reglementeaza acoperirea calcanului existent si retragerile fata de limitele frontala, laterala si posterioara. Concomitent cu respectarea acestor conditionari, proprietarul a convenit si reducerea indicilor de construire, astfel incat cladirea se integreaza intr-un mod deloc dens in configuratia spatiului.

Funcțiunea propusa este una in totalitate nerezidentiala – Hotel de apartamente si birouri, astfel integrand functiuni ce includ exclusiv activitati administrative, de administrarea afacerilor, respectiv de turism, conform Art. 1 din regulamentul ZCP_M4, functiuni din aceeasi categorie si similare cu toate celelalte spatii din curte, astfel ca nu este afectata vecinătatea si nici calitatea vietii. Prezenta locuirii nu este obligatorie conform regulamentului, astfel incat proiectul nu propune o functiune de locuire. Functiunile ce vor interactiona în curte fac parte toate din aceeasi categorie functionala, astfel incat convietuirea armonioasa a lor va fi implicita.

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 amplasamentul studiat se află în UTR ZCP_M4. Extras din UTR ZCP_M4:

„Art. 1. UTILIZARI ADMISE

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.

...

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:
POT maxim = 50%

...

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:
CUT maxim = 1.4

..."

OBIECTIUNEA 2:

„Numărul mare de apartamente presupune un număr mare de autovehicule care vor rula pe calea de acces, aceasta fiind redusă, doar o mașină, îngreunând traficul auto de pe str. G. Coșbuc, punând în pericol siguranța pietonilor (pe str. G. Coșbuc sunt 2 instituții de învățământ).”

RASPUNS:

Reproiectarea integrală, atât funcțională cât și volumetrică, menționată în preambul, a condus la reducerea semnificativă a numărului de parcuri necesare (cu 33%).

Asa cum s-a clarificat la punctul anterior, nu sunt propuse apartamente rezidențiale, funcțiunile propuse, detaliate la punctul 1, având necesare (conform Anexei nr. 2 – Necesarul de parcaje, din RLU Cluj-Napoca) un număr total de 4 autoturisme. Locurile de parcare vor fi realizate la sol, pe proprietate și nu vor fi în măsură să genereze un trafic suplimentar semnificativ pe drumul utilizat de celelalte autoturisme din curte.

OBIECTIUNEA 3:

„Infrastructura existentă este dimensionată pentru 3 case aferente adresei Cosbuc nr. 11, ap. 1, 2 și 3)”

Cu ocazia întâlnirii din data de 19.02.2022 s-a clarificat faptul că această observație, ce se regăsește și la dnul Mugur Muresan, se referă la rețeaua de canalizare și alimentare cu apă, iar Proprietarul a asigurat faptul (obligatoriu de altfel și tehnic) că noua clădire va beneficia de o rețea separată de canalizare și alimentare cu apă (deci nu se va racorda la rețelele existente).

Tot în cadrul acestei întâlniri s-au discutat și despre implicațiile pe care lucrările de construcție ale viitoarei construcții le pot avea asupra accesului în curte și a vecinătății, precum și ulterior, prin exploatarea proprie-zisă a noii clădiri și a noilor funcțiuni. Și în această privință, Proprietarul, prin intermediul proiectului, a clarificat faptul că lucrările de construcție vor fi realizate cu un impact minim asupra accesului în curte, întrucât clădirea propusă este proiectată pe o structură ușoară, iar traficul greu se va realiza prin spate (prin curtea învecinată de pe str. Deva), pe unde s-a făcut accesul și cu ocazia lucrărilor de demolare, iar lucrările nu sunt preconizate să se întindă pe o durată foarte mare de timp, tocmai datorită soluțiilor structurale/construcțive alese. De asemenea, Proprietarul și-a exprimat intenția că în situația în care totuși se va cauza un anumit disconfort, să compenseze acest lucru. Asa cum arătam anterior, Proprietarul va realiza o rețea nouă de canalizare și de alimentare cu apă și în condițiile în care rețeaua actuală pe care o folosește proprietatea d-lui Muresan și cea a

Crucii Rosii este veche si cu probleme, noua retea de canalizare poate deservi si proprietatea dansilor.

În egală măsură, în ceea ce privește exploatarea propriu-zisă a noii clădiri, Proprietarul si-a exprimat dorința de a realiza automatizarea portii de la stradă si pavarea căii de acces, tocmai pentru a se asigura o utilizare corespunzătoare a acestora.

In cadrul comunicărilor cu vecinii Proprietarul a propus si integrarea tuturor acestor raspunsuri si clarificari intr-o posibila Conventie de buna-vecinatate intre toti proprietarii.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



SOM ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31431336 \ J12/1021/2013

Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de D-l Bob Mircea Dan

In vederea clarificarii punctelor mentionate in Obiectiunile formulate, la data de 19.01.2022 a avut loc o intalnire la sediul SQM Architecture intre d-l Gagea Ilie Claudiu, D-l avocat Sabin Nedelea, D-l Bob Mircea Dan si echipa de arhitecti pentru a parcurge impreuna propunerea si a analiza si clarifica aceste obiectiuni. Intalnirea a fost extrem de constructiva, explicatiile oferite de echipa de arhitecti si de Proprietar lamurind ca Proiectul depus respecta reglementarile urbanistice in vigoare si a avut in vedere, inca din etapa de proiectare, observatiile formulate de d-l Bob Mircea Dan in cadrul Procedurii de consultare a publicului

OBIECTIUNEA 1:

„Schita primita nu indica inaltimea constructiei, pentru ca sa pot verifica daca este retrasa la distanta de h/2 fata de proprietatea mea.”

RASPUNS:

In urma intalnirii din data de 19.01.2022 dintre d-l Gagea Ilie Claudiu si d-l Bob Mircea Dan, de la sediul SQM Architecture, o intalnire constructiva, d-l Bob Mircea Dan s-a edificat de faptul ca pe plansa nr U.03 – Plan propus Reglementari Urbanistice este indicata retragerea de 5m de la limita dansului de proprietate, o retragere mai mare cu 2m decat limita minima de 3m permisa de regulament. Totodata, in profilul A-A' din aceeasi plansa, se mentioneaza incadrarea constructiei in planul h/2 generat de aceasta retraferre de 5m.

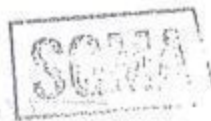
Extras din Regulamentul UTR ZCP_M4.

„ Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai puţin decât 3 m.”

Conform plansei U.03 – Plan propus Reglementari Urbanistice aferente proiectului, imobilul propus se va retrage de la limita laterala de proprietate din partea sudica a amplasamentului cu distanta de 5m. Se va respecta totodata regula de H/2 impusa de regulamentul local aferent PUG Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



SQM ARCHITECTURE
RO31434336 N J12/1021/2015

Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de dnul Muresan Mugur Gheorghe

In vederea clarificarii punctelor mentionate in Obiectiunile formulate, la data de 19.01.2022 a avut loc o intalnire la sediul SQM Architecture intre d-l Gagea Ilie Claudiu, D-l Muresan Mugur Gheorghe si echipa de arhitecti pentru a parcurge impreuna propunerea si a analiza si clarifica aceste obiectiuni. Intalnirea a fost extrem de constructiva, explicatiile oferite de echipa de arhitecti si de Proprietar lamurind ca Proiectul depaseste respecta reglementarile urbanistice in vigoare si a avut in vedere, inca din etapa de proiectare, observatiile formulate de d-l Muresan Mugur Gheorghe in cadrul Procedurii de consultare a publicului

Astfel:

OBIECTIUNEA 1:

„Varianta propusa cuprinde 5 apartamente si birouri, pe o suprafata de teren mai mica 500mp, rezultand o densificare cu impact negativ asupra vecinatatilor, calitatii vietii si convietuirea armonioasa”

RASPUNS:

In cadrul discutiei s-au clarificat aceste nelamuriri, astfel:

Densitatea mentionata este unul dintre aspectele avute in vedere in faza de Proiectare, astfel incat propunerea este configurata inferior indicilor permisi de regulament, atat **Procentul de Ocupare a Terenului de 40%** cat si **Coeficientul de Utilizare a Terenului de 1.36** fiind sub indicii maximali admisi de regulament, tocmai pentru a crea o integrare armonioasa a constructiei. Aceasta integrare are in vedere si este configurata in totalitate cu respectarea Avizului conform al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 430 din data de 03.06.2021, care reglementeaza acoperirea calcanului existent si retragerile fata de limitele frontala, laterala si posterioara. Concomitent cu respectarea acestor conditionari, proprietarul a convenit si reducerea indicilor de construire, astfel incat cladirea se integreaza intr-un mod deloc dens in configuratia spatiului.

Funciunea propusa este una **in totalitate nerezidentiala** – Hotel de apartamente si birouri, astfel integrand functiuni ce includ exclusiv activitati administrative, de administrarea afacerilor, respectiv de turism, conform Art. 1 din regulamentul ZCP_M4, functiuni din aceeasi categorie si similare cu toate celelalte spatii din curte, astfel ca nu este afectata calitatea vietii. Prezenta locuirii nu este obligatorie conform regulamentului, astfel incat proiectul nu propune o functiune de locuire. Functiunile ce vor interactiona in curte fac parte toate din aceeasi categorie functionala, astfel incat convietuirea armonioasa a lor va fi implicita.

Este de mentionat faptul ca intreaga cladire a fost integral reproiectata din punct de vedere volumetric si arhitectural, precum si din punct de vedere al retragerilor fata de proprietatile invecinate, incadrându-se armonios in configuratia parcelarului.

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014 amplasamentul studiat se afla in UTR ZCP_M4. Extras din UTR ZCP_M4:

„Art. 1. UTILIZARI ADMISE

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.

...

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

...

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1.4

..."

OBIECȚIUNEA 2:

„In condițiile creșterii densificării, apare problema creșterii traficului pe drumul de servitute, unde poarta de acces are lățimea de 3m, ridicând problema afluirii, respectiv defluirii în orele de vârf precum și în situații de urgență.”

RASPUNS:

Reproiectarea integrală, atât funcțională cât și volumetrică, menționată în preambul, a condus la reducerea semnificativă a numărului de parcuri necesare (cu 33%).

Asa cum s-a clarificat la punctul anterior, nu se aplică o densificare, funcțiunile propuse, detaliate la punctul 1, având necesare (conform Anexei nr. 2 – Necesarul de parcaje, din RLU Cluj-Napoca) un număr total de 4 autoturisme. Locurile de parcare vor fi realizate la sol, pe proprietate și nu vor fi în măsură să genereze un trafic suplimentar semnificativ pe drumul utilizat de celelalte autoturisme din curte.

OBIECȚIUNEA 3:

„Infrastructura curentă este dimensionată pentru 3 case (apartamente) pentru toate cele 3 proprietăți de la adresa Cosbuc 11, densificarea necesitând infrastructură separată, dimensionată corespunzător.”

RASPUNS:

Cu ocazia întâlnirii avute s-a clarificat faptul că observația se referă la rețeaua de canalizare și alimentare cu apă, iar Proprietarul asigură faptul (obligatoriu de altfel și tehnic) că noua clădire va beneficia de o rețea separată de canalizare și alimentare cu apă (deci nu se va racorda la rețelele existente).

Tot în cadrul acestei discuții d-nul Mugur Muresan a dorit să cunoască implicațiile pe care lucrările de construire le pot avea asupra accesului în curte și asupra proprietății sale, precum și ulterior, prin exploatarea propriu-zisă a noii clădiri și a noilor funcțiuni. Și în această privință, Proprietarul, prin intermediul proiectului, a clarificat faptul că lucrările de construire vor fi realizate cu un impact minim asupra accesului în curte, întrucât clădirea propusă este proiectată pe o structură ușoară, iar traficul greu se va realiza prin spate (prin curtea învecinată de pe str. Deva), pe unde s-a făcut accesul și cu ocazia lucrărilor de demolare, iar lucrările nu sunt preconizate a se întinde pe o durată foarte mare de timp, tocmai datorită soluțiilor structurale/constructive alese. De asemenea, Proprietarul și-

a exprimat intentia ca în situația în care totuși se va cauza un anumit disconfort, să compenseze acest lucru. Așa cum arătam anterior, Proprietarul va realiza o rețea nouă de canalizare și de alimentare cu apă și în condițiile în care rețeaua actuală pe care o folosește proprietatea d-lui Muresan și cea a Crucii Rosii este veche și cu probleme, noua rețea de canalizare poate deservi și proprietatea dansilor.

În egală măsură, în ceea ce privește exploatarea propriu-zisă a noii clădiri, Proprietarul și-a exprimat dorința de a realiza automatizarea porții de la stradă și pavarea căii de acces, tocmai pentru a se asigura o utilizare corespunzătoare a acestora.

În cadrul comunicărilor cu vecinii Proprietarul a propus și integrarea tuturor acestor răspunsuri și clarificări într-o posibilă Convenție de buna-vecinătate între toți proprietarii.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



SQMA ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31434316 \ J12/1021/2013

Annex nr. 2
la Raportul în formatul și
consultării publicului
conține un număr de 29 pag.
Slyp