

HOTĂRÂRE
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 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 nr. 430/Z/3.06.2021 al C.Z.M.I., 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;

— *circulațiile și accesele:* din strada George Coșbuc – drept de servitute de trecere peste imobilul cu nr. top. 11134/1 înscris în C.F. nr. 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**



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Meșinos nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301, fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.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. 154 din 21.07.2022

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

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

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

-**retragere față de limitele laterale și posterioare:** conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim 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 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 1,8m 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 Barthă

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6538368 din 20.07.2022.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.07.2022

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\Sedințe 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. Deva nr. 1-7
- Gavrilăș Cosmin și Gavrilăș Laura –
- Cămin-Liceul Economic – str. Deva nr. 15-17
- Colegiul Economic Iulian Pop – str. Emil Isac nr. 19
- 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, s
- 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

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

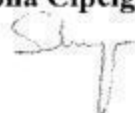


Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**



de Repertoriul Informațional
Căminului de Studii

DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
5. MAI 2016
Nr. 196397/4

domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-M. sector ... cod postal ...

telefon/fax	e-mail
-------------	--------

În calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / (P.U.D.) (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
demolare motel și construire motel locuințe colective anexe
amplasament: STR. GEORGHE COSBUC nr. 9

- documentația are respectu caracterelor specifice zonei ZCP-174:
nu se poate construi un astfel de imobil în cadrul de case - parcare ^{într-un} _{500m-p}

- documentația are respectu caracterelor specifice zonei ZCP-174:
distanța minimă față de limita laterală este minimă de cel puțin 1/2

SOLICIT SĂ FIU CHEAMAȚI SĂ PARTICIP LA ȘEDINȚA COMISIEI!

Data: 4 V 2016

Semnătura: 

- 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:

GABRIEL ILIE și GABRIEL ADRIAN ; NR. 169/182/433/14.04.2016

amplasament: SA. GEORGE COSBUC NR. 11 ; et 3.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. Drumul de servitute (pachet accesul la opt 3) este pe proprietatea (teren) așezată oportunităților și se distinge traficulul pedestru și necesități mici, nefinalizând transportului de mărfuri și materiale de construcții, generându-se distrugerii.

2. Pentru construcțiile propuse, infrastructura existentă (canalizare; apă) nu este dimensionată la capacitatea necesară, necesitând rețocarea acestor incluziv pe terenul în coproprietate opt 1 și opt 2 final

Cu mulțumiri, recomandată Direcției de Urbanism pe Str. Deva.

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

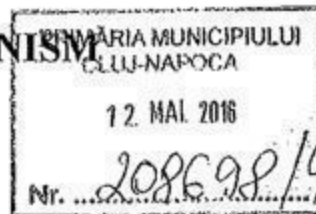
Nr. 455 / 12.05.2016
întors

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul Soc. Nat. de Chirce Rosic din Dumăniș-Fil. Cluj
domiciliat în județul CLUJ municipiul Cluj-Napoca sector — cod poștal —
strada —

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:

Găga Ilie Claudiu și Găga Adriaș

amplasament: Cluj-Napoca, Str. George Costea, nr. 11, ap. 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1) Accesul la ap. 3 se face pe drumul de servitate
afectat în președinta Clucii Rosic Fil Cluj (ap. 1) și (Nursuciu
Mugur Costea Fil (Ap. 2)). Calea de acces nu este
destinată traficului greu

2) Utilitățile existente - apă + canalizare - nu satisfac
capacitatea și construcția nepusă - Conf. cererii înreg.

Cu mulțumiri, Buc. nr. 10 455 / 14.03.2016 - Comunicat 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/

433

Subsemnatul DĂRĂIAN DANIELA CECILIA-MANAGER S.C. PROIECTANTUL S.A.

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

strada -

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:

Construire imobil cu funcțiuni mixte P+ZE+EX (m. 12718/10503

amplasament: STR. COSBUC DER. II, CLUJ-NAPOCA.

2018/289)

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.

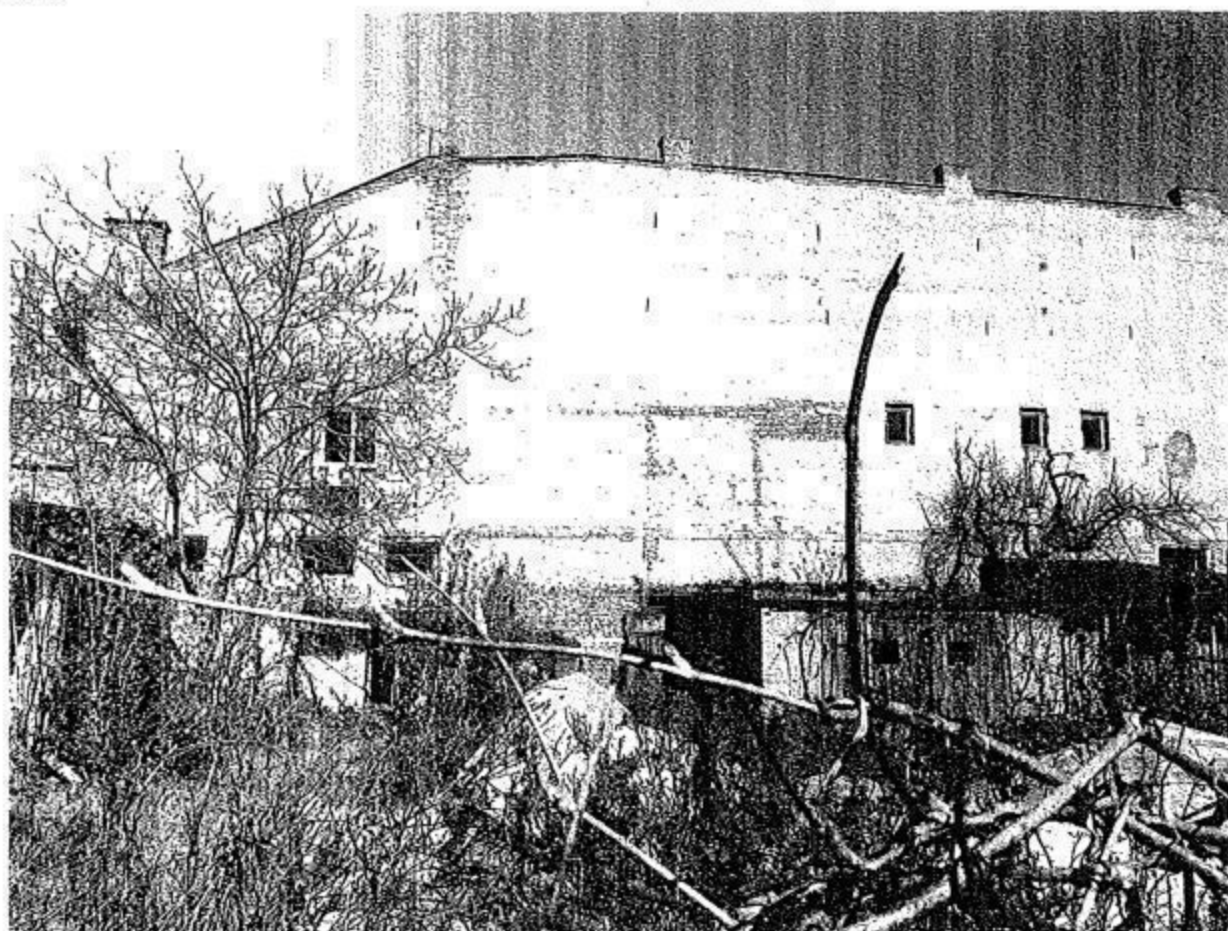
Cu mulțumiri,

Manager,
Ing. Daniela BĂRĂIAN



13.04.2018

IMG_20180412_123228.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/182b936b2fc6f3127projector=1&messagePartId=0.2>

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 ---

strada ---

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:

GAGEA ILIE-CLAUDIU și soția, construcția imobil funcțiuni mixte P+ZE+ED

amplasament: str. G. COSBUC nr. 11 (nr. 127185/9.03.2018/292)

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- am să respect distanța față de limita proprietății mele. Pe schiță am rețut că etajele 1 și 2 ar fi retrase cu încă cel puțin 1,80m față de cei 3m cu cât este retras parterul.
- solicit să fu convocat la sedința cu 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 COMUNA CLUJ-NAPOCA

17. APR. 2018

Nr. 190086/433

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul MURESAN MILEA C.

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

strada —

telefon/fax —

în calitate de Vecin / cu acces pe drum (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: GRACET ILIE și GRACET ADRIANA; NR. 157133/433/26.03.2018 cmr x cu nr. 127185/03.03.2018/252 (nr. cereri C.T.U.)

amplasament: Str. GEORGIE COSBUC NR. 11; Apt. 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. Construcția propusă prin documentația și numerele oportunități este în blz. în h. v. zona de case propusă să se construiască pe o suprafață acasă moșii de 500 mp, înzestrată cu toate facilitățile necesare infrastructurii existente cu impact direct asupra vecinilor (valoarea imobilului, calitatea vieții, confortul de viață, etc.), impact negativ.
2. Accesul la construcția propusă se face pe drumul de servitute (de parcare) pe proprietatea op. 4/2/Cosbuc 11 cu autorizație din strada (a se vedea planșele) pe o parcelă cu lățimea 3 m între 2 imobile (apt. 2/Cosbuc 11 și colconul casei Cosbuc Nr. 9) în direcția sensului de circulație de afluență/defluență, securitatea pietoni (fals de înălțime/culo), intervenția la cof. de urgență.
3. În construcția care va fi construită pe terenul de la adresa Cosbuc 11 și în infrastructura aferentă, fiind în vedere aceste aspecte cu impact negativ asupra vecinilor, cu mulțumiri, toților nu se pot da acordul în acest sens, în conformitate cu prevederile legale și a regulamentului P.U.Z. / P.U.D.

Data: 17/04/2018

Semnătura: [Signature]

Notă:

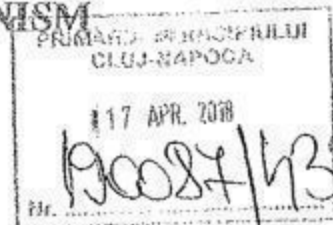
- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa potent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul SOC. NAT. DE CRUCE ROȘIE AIN BIRMINIA HL. CLUJ

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

stradă _____

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:

GAGEA IULIE și GAGEA ARIANA NR 157133/433/26.03.2018
conex cu nr. 127485/09.03.2018/282 (nr. cererii ETATU)
amplasament: SIB. GEORGE CESARU, 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 minimă 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 servitute, drum de parcurt pe proprietatea ap. 1 și 2, Cămin II, cu intrarea din strada, pe o parte cu lățimea de 3 m. Întra și ieșirile Cămin II și 1 în Cămin II indicând probleme serioase de afliere / defluidare securitate pietoni, interdicții de vehicule.
3. Infrastructura curșului este dimensionată pe 3 apartamente. Având în vedere aceste aspecte nu ne putem da acordul în acest moment în solicitarea respectării Reg. AVGP Art. 18. 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 GODINCA HERLEA VASILE - PREZENTATE UNPIL FIL. CLUJ

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

strada _____

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:

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE P+ZE+ER (nr. 127495/09.03.2018/295)

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

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

OBIECȚIUNILE SUNT ANEXATE PREZENTEI

Cu mulțumiri,

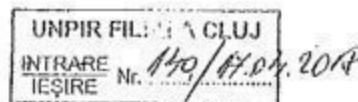
Data: 17.04.2018

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 afla 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:

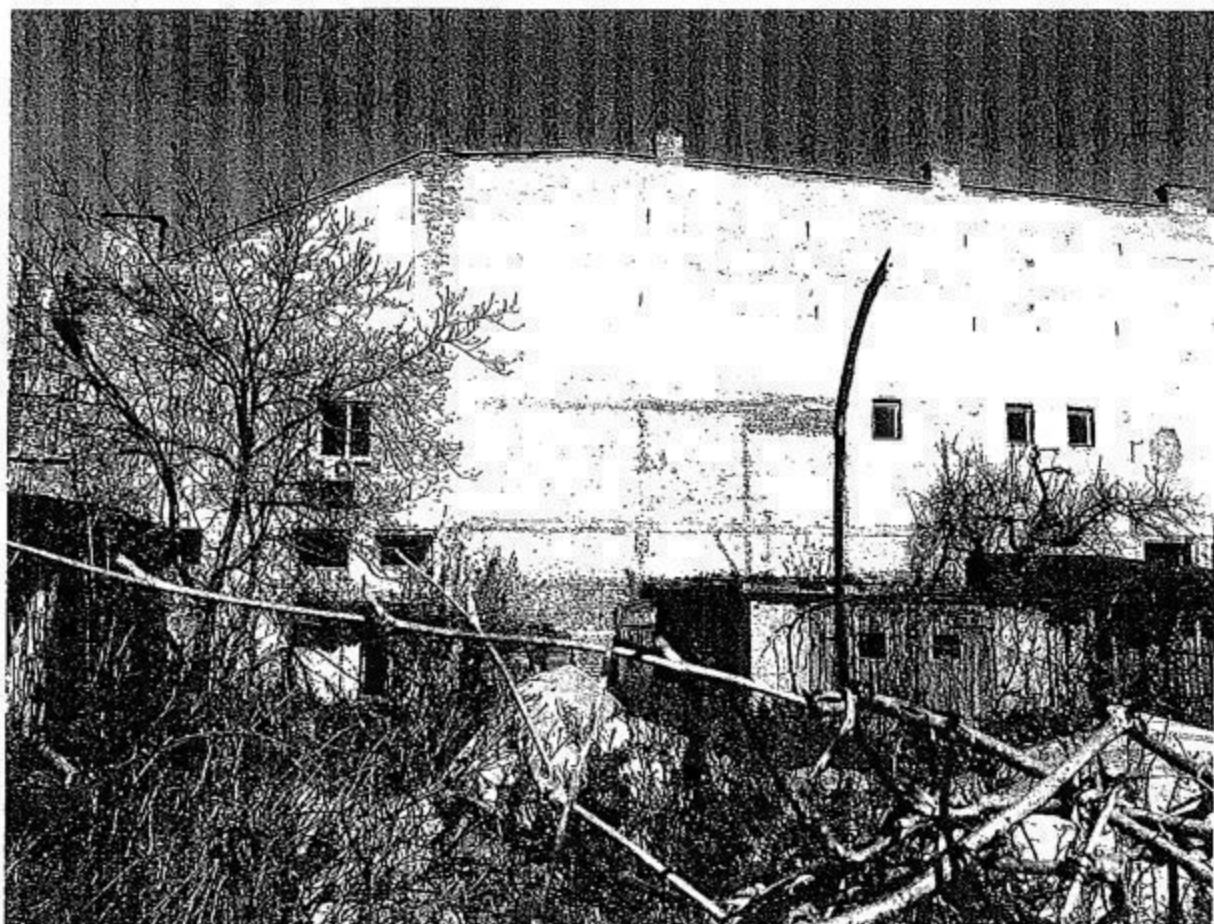
- dovada comunicării notificării în data de 05.04.2018;
- imagine cu fațada afectată de imobilul propus spre autorizare.

U.N.P.I.R. Filiala Cluj
Prin președinte, Codință Herlea Vasile



13.04.2018

IMG_20180412_123236.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/162b936b286f3127?projector=1&messagePartId=0.2>

1/2

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul SC STUDIUM CONSULT SRL
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj Napoca sector - cod poștal -
strada - bl. - sc - et - ap -
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:

Construire parci P+2E+EA. Șosea Hie Cordia în Adria

amplasament: Str. COSBUC nr 11

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu construcția pe teritoriul
de proprietate pe care se află stabilirea clădirii
urătoare care este f.f. veche și aici cu obturarea
fereștelor 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

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 —
strada — bl. —, sc. — et. — ap. —
telefon/fax —

în calitate de vecin; eșezul la proprietatea unde se construiește reșea
de distribuție a energiei electrice (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 & GHEEȘA ADRIANA, NR. 582506/433/06.12.2018; CONEX cu nr. 494560/
19.10.2018 / 562 (nr. cereri C.T.A.T.U.)

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

- Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:
1. NOUA VARIANTA propusă NU ARE MODIFICĂRI în raport cu dimensiunea și numărul de apartamente propus a fi construite pe o suprafață mai mică de 500 mp, rezultând o DENSIFICARE a fostii apartamentelor în construcție existentă pe suprafața de 500 mp. NEGAȚIV, 3 locuințe: împărțirea vâlmii, imobilului, calitatea vieții, enervarea comunității.
 2. Accesul la construcția propusă se face pe drumul de servitute de PAMANT pe proprietate APT 1 (Crucea Roșie Română) și APT 2 (subsemnatul) de pe str. Cosbuc Nr. 11, cu lățimea de 3m (a se vedea planșele) pe o suprafață cu lățimea de 3m și înălțimea de 2m (apt 1/2/3/4/5) și calcanul casei Cosbuc Nr. 9, ridicându-se serioase probleme de afliu în deflagra, securitate pe terenul (faza de proiectare), intervenții în caz de urgență.
 3. În proiectarea lucrului este de înțeles că se vor realiza 3 corpuri de locuințe, adică COSBUC 11, DENSIFICARE, în cadrul celor două corpuri de locuințe separate din punct de vedere al construcției.
- Având în vedere aceste aspecte cu IMPACT NEGAȚIV asupra vecinilor, NU ne putem da
Cu mulțumiri, acordul pe care îl solicităm propus în acest sens solicităm RESPECTAREA
PREVEDERILOR LEGALE și a regulamentelor P.U.Z. / P.U.D.

Data:

21.12.2018.

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 URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Compartimentul Strategii Urbane

Subsemnatul ROȘ PURCEA DAN

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

strada ---

telefon/fax --- e-mail ---

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

CERERE NR. 494560/14.10.2018 / 1561

CADRE ILIE CLAUDIU

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

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

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

Cu mulțumiri,

Data:

28-XII-18

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

696033 / 14.12.2021

Către,

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

Subsemnatul BOB IARCEA-DAN
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector _____ cod poștal _____
strada _____ bl. _____ sc _____ et _____ ap _____
telefon/fax _____ e-mail _____
în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. (P.U.D.) (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
GAGEA ILIE SI ADRIANA
amplasament: str. G. C. ȘTEFAN nr. 11

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

SCHEMA PRIMĂRII NU ÎNCĂĂ TRĂTINEA CONSTRUCȚIEI;
PENTRU CA SĂ FIE VERIFICĂ DĂCĂ ESTE RETRĂSĂ
LA DISTANȚA DE 1/2, FAȚĂ DE PROPRIETATEA
MEA.

DRESC SĂ PARTICIP LA ȘEDINȚA COMISIEI DE URBANISM

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

69955 / 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 40036
strada —
telefon/fax —
în calitate de Propoz. legal al Clucii Rodii Roxane Fil. Cluj
(vecin / cu acces / proprietar) (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.D. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
GAGEA MIE CLAUDIU și GAGEA MARIANA, NR 61038/430/12.11.2021 COMEX CU
nr. 49.0220/2021 (ar. Cerșir C.F.A. I.U.)
amplasament: 31/4. George Cosbuc NR 11, Ap 3

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- 1) Noua variantă propusă, identică cu varianta anterioară, presupune un număr mare de apartamente care se învecinează cu impact negativ asupra infrastructurii existente și necesității
 - 2) Numărul mare de apartamente presupune un număr mare de circulații care vor fi pe calda de acces, ceea ce va fi un fel de bloc, doar o masă, îngustând traficul auto de pe Str. G. Cosbuc, punând în pericol siguranța persoanelor (pe Str. G. Cosbuc sunt de înălțimi de 10-12 etaje).
 - 3) Infrastructura existentă este dimensionată pentru 3 case, afărând de casa Cosbuc 11/ ap. 1, 2 și 3)
 - 4) Având în vedere aceste aspecte NEGATIVE, nu putem să ne dăm acordul pentru soluția propusă. Solicităm respectarea prevederilor Legale.
- Cu mulțumiri, 31/4. George Cosbuc NR 11/12

Data: 15.12.2021

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

700360 / N.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 —

strada — bl. — sc. — et. — ap. —

telefon/fax —

în calitate de VEZIN / cu P.C.E.S. 11.1.1.3
pe drum / de servitate (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 CLAUDIU ȘI GABET TRUVANA, NR. 670348 / 433 / 12.11.2021, C.A.N.E.X. NR. 490220 / 209
(Nr. cereri C.T.4.T.4)

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

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. Variante propuse cuprind 5 apartamente și birouri, pe suprafață de teren maximă de 500 mp, raportată la DENSIFICARE cu raport negativ asupra vecinilor, adică înălțimi și volumetrii care ar urma să fie.
 2. În condițiile acestui DENSIFICERĂ, apare problema creșterii topului pedunculat de servitute, unde poarta de acces are latimea de 3m (valoarea problemei aflării respectivelor dispoziții în mla de răf, precum și în situații de urgență).
 3. La construcția curentă este dimensionată pentru 3 case (apartamente) pentru toate cele 3 proprietăți de la adresa Cosbuc 11, servitutea nu este în conformanță cu structura existentă, dimensiunile compensatoare.
- Având în vedere aceste aspecte solicităm respectarea prevederilor legale și a regulamentelor P.U.Z. / P.U.D. în vigoare, în acordarea avizelor compensatoare.

Cu mulțumiri.

Data: 14/12/2021

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

Anexa Nr. 1
la Raportul Informații și
conținutul publicității
un număr de 16 pagini

SC SQM ARCHITECTURE SRL
STR. DOROBANTILOR NR. 38 AP. 11
400117, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
RO 31434338, J12/1021/2013
BANCA TRANSILVANIA
RO19 BTRL RONE RT02 0653 5401

Arhiva nr 2
de Raportul de instructii si
concluzii de publicitate
[SQM]



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 Cipeicu
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/aprobarii 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 distrugeri. Aparitia oricaror distrugeri 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 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.

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.

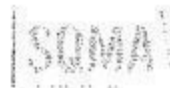
Documentatia depusa la primarie are anexat AVIZUL nr. 35/Z/14.01.2016 de la Ministerul Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura Cluj (Anexa nr 4, atasata acestui raspuns) – AVIZ FAVORABIL pentru desfiintare imobil, elaborare PUD construire imobil locuinte colective, imprejmuir, racorduri si bransamente.

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.

SC SOM ARCHITECTURE SRL
STR. DOROBANTILOR NR. 38 AP. 11
400117, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
RO 31434336, J12/1021/2013
BANCA TRANSILVANIA
RO19 BTRL RONC RT02 0053 5401



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

DIRECȚIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

Compartimentul Strategii Urbane

Subsemnatul GABEA CLAUDIA

domiciliat în județul BN municipiul Bibăuța sector — cod poștal —

strada — bl. — sc. — et. — ap. —

telefon/fax —

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:

PUD-CONST. IMOBIL FUNCȚIUNAL MITE PIZETER

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

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- răspunsuri motivații vecin

Cu mulțumiri,

Data: 4.04.2018

Semnătura: R

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 conditiilor 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 piezîș 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, cladirile 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 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.”

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

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

Deoarece soluția 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 legislației 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 rezistență 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 supraterrane sau subterane, cu respectarea legislației 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 supraterrane 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:

„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 pozel 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 nicldecum 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 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:

„Construcția 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:

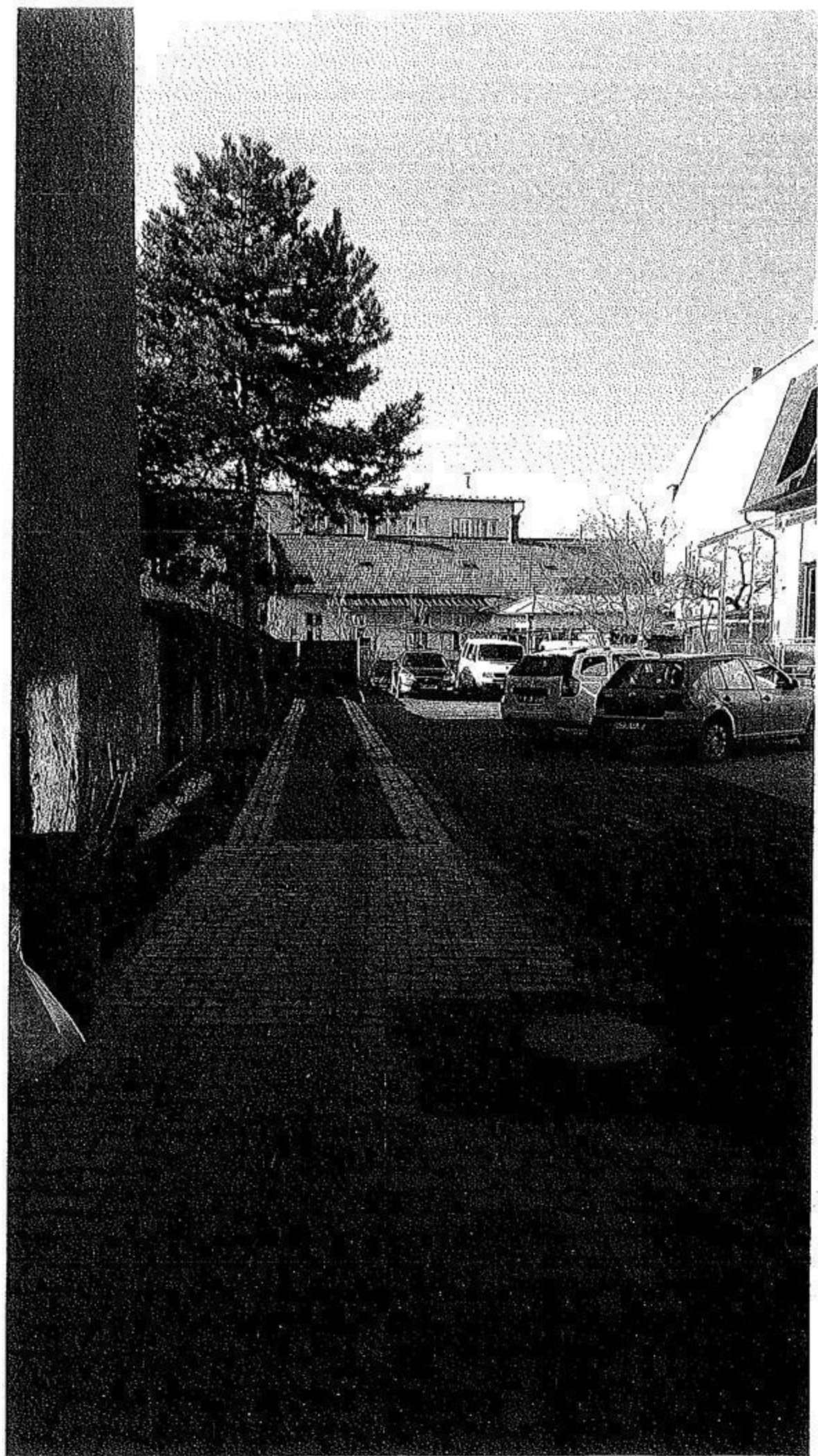
Elaborarea PUD-ului este ceruta prin Certificatul de Urbanism nr 3963 din 10.08.2017 emis de catre primaria Cluj-Napoca tocmai pentru a se evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea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

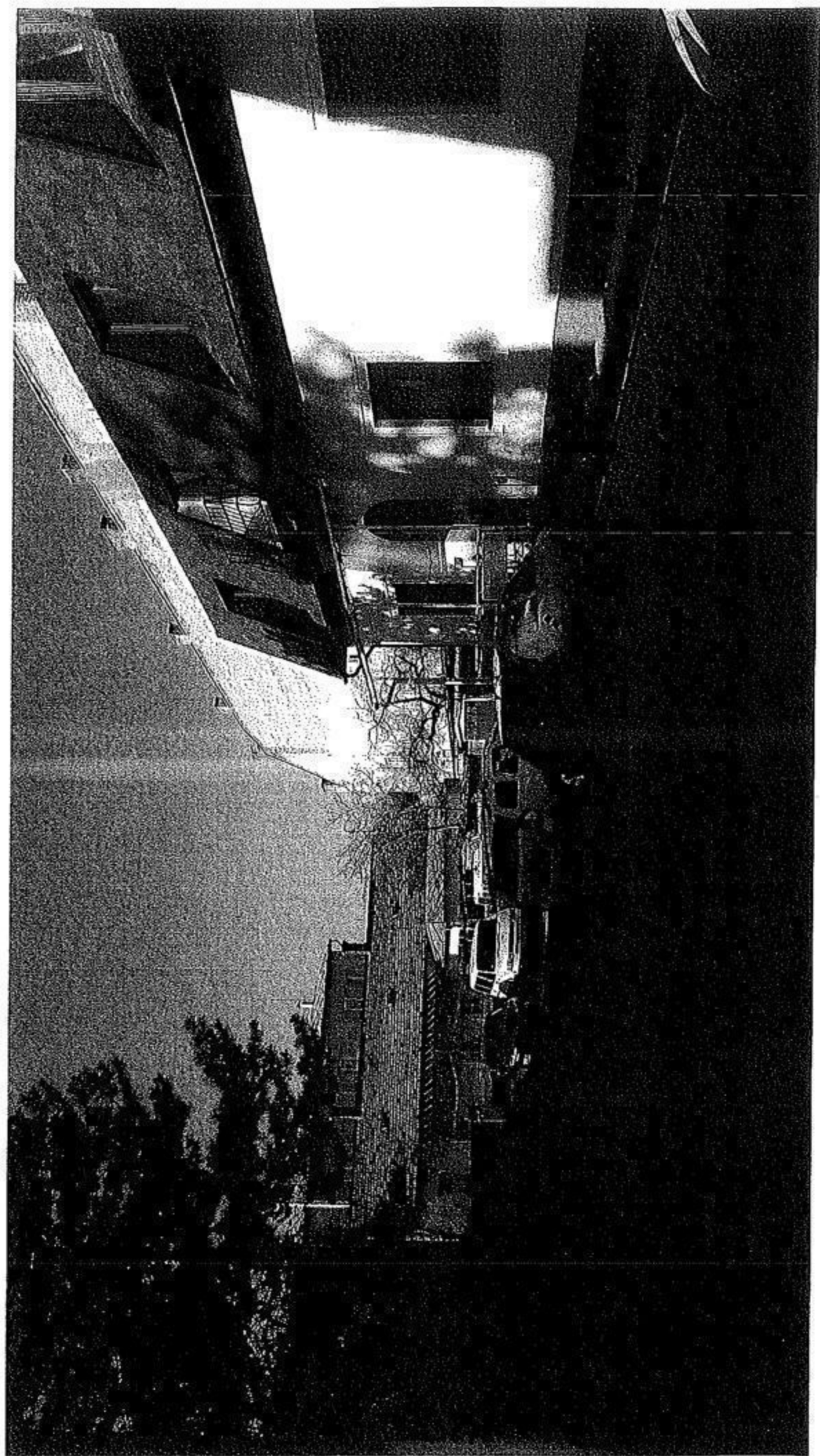
Servitutea de trecere legal constituita permite accesul autovehiculelor pe proprietate si in prezent, acei 3 m latime fiind suficienti pentru realizarea acesteia. Conform pozel atasate (POZA 1) si vecinii de parcela folosesc acelasi acces pentru accesul automobilelor pe proprietate, nefiind in prezent 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







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 PARCELELORŞ 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 înțeles 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 curentă este dimensionată ptr. 3 case aferente adresei Cosbuc 11...”

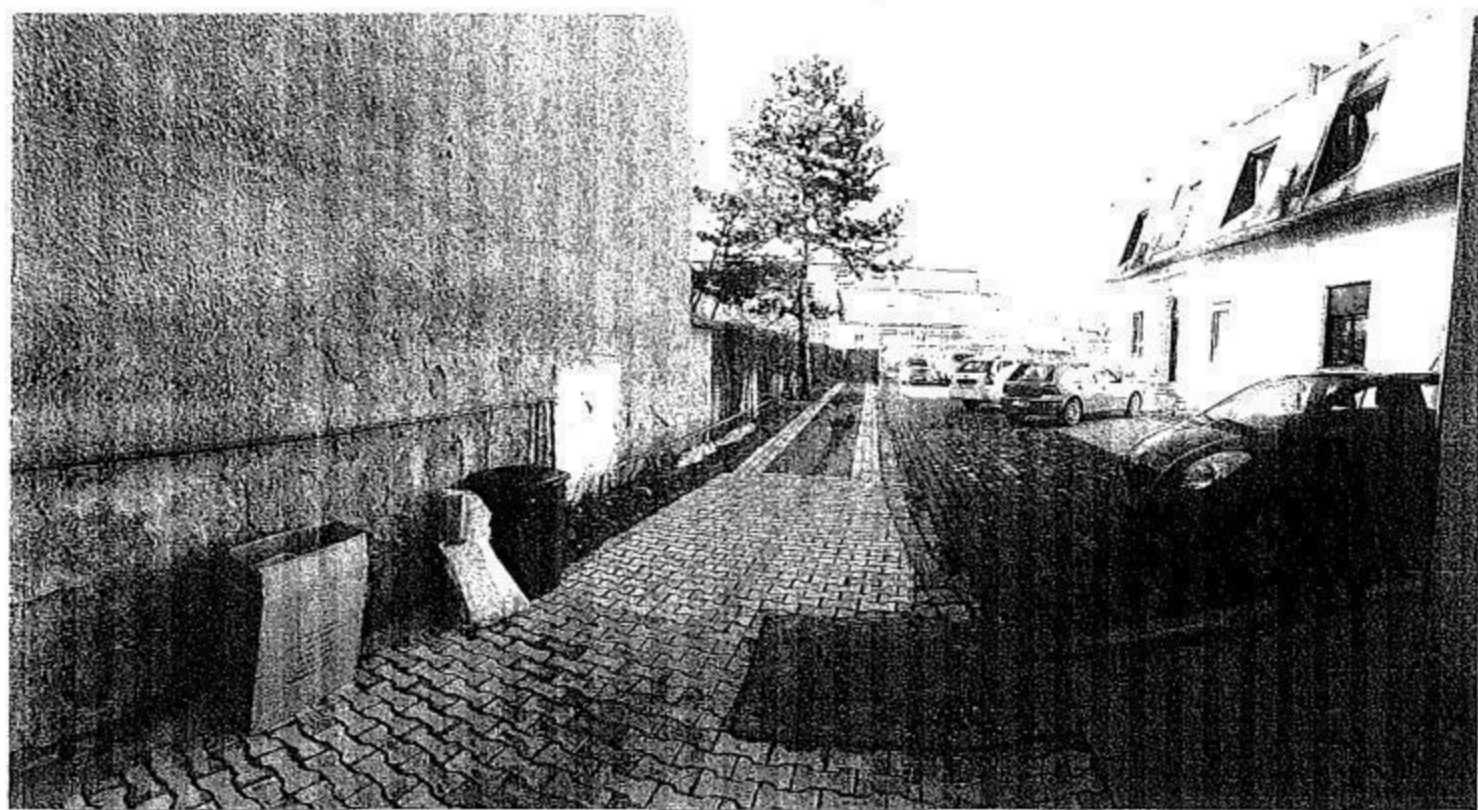
RĂSPUNS:

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.

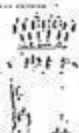
Soluția propusă prin PUD se încadrează în totalitate în reglementările impuse prin PUG.

Arh. Urb. Ferencz Bakos





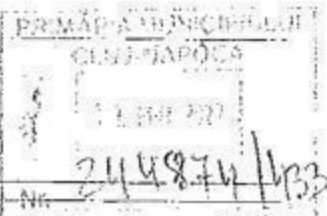




PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr.



CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Copie

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..... aviz carti..... depus cu numărul

de înregistrare..... 430001/26.08.21

Cu următoarele acte:..... - Lășcuțanu confertat

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

- office@sauna.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.....

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



Termen estimativ 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 procesului datelor și archivarea acestora în conformitate cu prevederile legii în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dp@primariacclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 673/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în scop de păstrare datelor cu caracter personal referitoare la solicitarea dvs., accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau reabilitarea datelor dvs. sau dreptul de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitate.

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

In vederea clarificarii punctelor mentionate in Obiectiunile formulate in 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 impreuna propunerea si a analiza si lamuri aceste obiectiuni. Intalnirea a avut loc la data de 19.02.2022, insa din pacate, dna Bratu Simona nu a putut veni la aceasta intalnire din cauza programului incărcat.

OBJECTIUNEA 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 **reproiectare 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 funcțiilor din clădire.

Aspectele mentionate in obiectiune au fost avute in 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 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 spatilui.

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 categorii 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 in 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 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:

„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).”

RĂSPUNS:

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

Așa 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.

OBIECȚIUNEA 3:

„Infrastructura existentă este dimensionată pentru 3 case aferente adresei Coșbuc 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 domnul 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 propriu-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/construcitive alese. De asemenea, Proprietarul și-a exprimat intenția că 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 si cu probleme, noua retea de canalizare poate deservi si proprietatea dansilor.

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

În cadrul comunicărilor cu vecinii Proprietarul a propus si integrarea tuturor acestor raspunsuri si clarificari într-o posibila Conventie de buna-vecinatate între toti proprietarii.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



SQMA ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31431336 V, J12/1021/2013

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

În vederea clarificării punctelor menționate în Obiectiunile formulate, la data de 19.01.2022 a avut loc o întâlnire la sediul SQM Architecture între d-l Gagea Ilie Claudiu, D-l avocat Sabin Nedelea, D-l Bob Mircea Dan și echipa de arhitecți pentru a parcurge împreună propunerea și a analiza și clarifica aceste obiectiuni. Întâlnirea a fost extrem de constructivă, explicațiile oferite de echipa de arhitecți și de Proprietar lămurind că Proiectul depășește respectă reglementările urbanistice în vigoare și a avut în vedere, încă din etapa de proiectare, observațiile formulate de d-l Bob Mircea Dan în cadrul Procedurii de consultare a publicului

OBIECȚIUNEA 1:

„Schita primită nu indică înălțimea construcției, pentru ca să pot verifica dacă este retrasă la distanță de h/2 față de proprietatea mea.”

RASPUNS:

În urma întâlnirii din data de 19.01.2022 dintre d-l Gagea Ilie Claudiu și d-l Bob Mircea Dan, de la sediul SQM Architecture, o întâlnire constructivă, d-l Bob Mircea Dan s-a edificat de faptul că pe planșa nr U.03 – Plan propus Reglementări Urbanistice este indicată retragerea de 5m de la limita dinsului de proprietate, o retragere mai mare cu 2m decât limita minimă de 3m permisă de regulament. Totodată, în profilul A-A' din aceeași planșă, se menționează încadrarea construcției în planul h/2 generat de această retrașere de 5m.

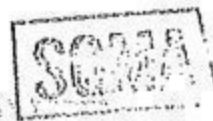
Extras din Regulamentul UTR ZCP_M4.

„ Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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 retrașe 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 U.03 – Plan propus Reglementări Urbanistice aferente proiectului, imobilul propus se va retrașe de la limita laterală de proprietate din partea sudică a amplasamentului cu distanță de 5m. Se va respecta totodată regula de H/2 impusă de regulamentul local aferent PUG Cluj Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014.

Arh. Urb. Ferencz Bakos



SQM ARCHITECTURE: 45
RO31431336 N J12/1021/12-13

Raspunsul SQM Architecture la Obiectiunile formulate de dnul Muresan Mugur Gheorghe

În vederea clarificării punctelor menționate în Obiectiunile formulate, la data de 19.01.2022 a avut loc o întâlnire la sediul SQM Architecture între d-l Gagea Ilie Claudiu, D-l Muresan Mugur Gheorghe și echipa de arhitecți pentru a parcurge împreună propunerea și a analiza și clarifica aceste obiectiuni. Întâlnirea a fost extrem de constructivă, explicațiile oferite de echipa de arhitecți și de Proprietar lămurind că Proiectul depășește respectă reglementările urbanistice în vigoare și a avut în vedere, încă din etapa de proiectare, observațiile formulate de d-l Muresan Mugur Gheorghe în cadrul Procedurii de consultare a publicului

Astfel:

OBIECȚIUNEA 1:

„Varianta propusă cuprinde 5 apartamente și birouri, pe o suprafață de teren mai mică 500mp, rezultând o densificare cu impact negativ asupra vecinătăților, calității vieții și conviețuirea armonioasă”

RĂSPUNS:

În cadrul discuțiilor s-au clarificat aceste nelămuriri, astfel:

Densitatea menționată este unul dintre aspectele avute în vedere în faza de Proiectare, astfel încât propunerea este configurată inferior indicilor permisi de regulament, atât Procentul de Ocupare a Terenului de 40% cât și Coeficientul de Utilizare a Terenului de 1.36 fiind sub indicii maximi admisi de regulament, tocmai pentru a crea o integrare armonioasă a construcției. Aceasta integrare are în vedere și este configurată în totalitate cu respectarea Avizului conform al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 430 din data de 03.06.2021, care reglementează acoperirea calcanului existent și retragerile față de limitele frontala, laterala și posterioară. Concomitent cu respectarea acestor condiționări, proprietarul a convenit și reducerea indicilor de construire, astfel încât clădirea se integrează într-un mod deloc dens în configurația spațiului.

Funcțiunea propusă este una în totalitate nerezidențială – Hotel de apartamente și birouri, astfel integrând funcțiuni ce includ exclusiv activități administrative, de administrarea afacerilor, respectiv de turism, conform Art. 1 din regulamentul ZCP_M4, funcțiuni din aceeași categorie și similare cu toate celelalte spații din curte, astfel ca nu este afectată calitatea vieții. Prezența locuirii nu este obligatorie conform regulamentului, astfel încât proiectul nu propune o funcțiune de locuire. Funcțiunile ce vor interacționa în curte fac parte toate din aceeași categorie funcțională, astfel încât conviețuirea armonioasă a lor va fi implicată.

Este de menționat faptul că întreaga clădire a fost integral reproiectată din punct de vedere volumetric și arhitectural, precum și din punct de vedere al retragerilor față de proprietățile învecinate, încadrându-se armonios în configurația parcelarului.

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. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțlare), 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:

„În 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.”

RĂSPUNS:

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

Așa 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 celelate 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.”

RĂSPUNS:

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 domnul 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 situatia în care totusi se va cauza un anumit disconfort, să compenseze acest lucru. Asa cum arătam anterior, Proprietarul va realiza o retea 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

SQM ARCHITECTURE S.R.L.
RO 31434316 V, J12/1021/2013

Anexa Nr. 2
la Raportul în formă de
consultării publice
conține un număr de 29 pag.
Shy