

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z.C.P. dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.C.P. dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 379015/1/09.03.2026, conex cu nr. 37777/1/23.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 379337/433/09.03.2026, conex cu nr. 37794/433/23.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z.C.P. dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, beneficiare: S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L., ELCONET S.R.L., S.C. TIPOAVIAS S.R.L., S.C. JOLIDON INTERNATIONAL S.R.L., pentru o suprafață de teren de 11.379 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 188 din 31.10.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 92 din 20.06.2025 și nr. 6 din 23.01.2026, Avizul nr. 118/Z/12.02.2024. al Direcției Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii, București, Avizul Arhitectului șef al județului Cluj nr. 29/21.05.2025 și Adresa nr. 54494/17.12.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. –

Se aprobă P.U.Z.C.P. dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, beneficiare: S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L., ELCONET S.R.L., S.C. TIPOAVIAS S.R.L., S.C. JOLIDON INTERNATIONAL S.R.L., pentru imobilele cu nr. cad. 336559, nr. topo. 6825/21 (C.F. nr. 251236), nr. topo. 6825/22 (C.F. nr. 251240), nr. topo. 6825/25/1/2 (C.F. nr. 251242), nr. topo. 6825/25/1/1/1/6 (C.F. nr. 251243), nr. cad. 261333, nr. topo. 6825/20 (C.F. nr. 280526), nr. topo. 6825/19 (C.F. nr. 280527), nr. topo. 6825/25/1/1/1/7 (C.F. nr. 330835), nr. topo. 6825/25/1/1/3 (C.F. nr. 330869), nr. topo. 6825/24 (C.F. nr. 335341) și nr. topo. 6825/25/1/1/2 (C.F. nr. 338840), aflate în proprietate privată.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin PUZ se propune schimbarea destinației unui teren de 11.379 mp, din SZCP_Et în ZCP_M1* și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii a două ansambluri cu funcțiuni mixte, unul pe frontul estic al străzii Porțelanului (ce cuprinde parcelele ZCP_M1*.1 și ZCP_M1*S_Is) și unul la sud de strada Tăbăcarilor (ce cuprinde parcela ZCP_M1*.2) cf. Planșei Reglementări urbanistice.

U.T.R. ZCP_M1* ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă care include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, turism;

- *înălțimea maximă admisă*:

pentru parcela ZCP_M1*1 : 10 niveluri supraterane, (1-3)S+P+M+8E, H max.= 32 m;

pentru parcela ZCP_M1*.2 : 8 niveluri supraterane, (1-3)S+P+M+6E, H max. = 23 m;

pentru parcela ZCP_M1*S_Is: 2 niveluri supraterane (1-2)S+P+E,(1-2)S+D+P, Hmax.= 9 m;

- *indicii urbanistici:*

P.O.T. maxim = 70 %, C.U.T. maxim = 2.64 ADC/mp;

Pentru nivelurile cu destinație de locuire, AC maximă = 50% x St (suprafața terenului);

Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici este suprafața terenului aferent fiecărui ansamblu (parcele de colț). În cadrul ansamblului mixt de la est de str. Porțelanului, se admite parcelarea în două loturi (ZCP_M1*1 și ZCP_M1*S_Is) în vederea realizării unei dotări publice. Pentru parcela ZCP_M1* S_Is, cu funcțiune de învățământ: POT max = 25%;

- *retragerea față de aliniament:* variabilă între 0 și 8 m, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice. Construcțiile de pe parcela ZCP_M1*1 vor fi amplasate în aliniamentul străzii Porțelanului și în retragere față de strada Tăbăcarilor (minim 3 m față de latura nord-estică și minim 8 m față de latura sud-estică). Construcțiile de pe parcela ZCP_M1*2 vor fi amplasate în retragere față de strada Tăbăcarilor (minim 3 m față de latura sud-estică și minim 5 m față de latura vestică). Construcția de pe parcela ZCP_M1* S_Is va fi amplasată în retragere de minim 3 m față de strada Tăbăcarilor.

- *retragerea față de limitele laterale:*

pentru parcela ZCP_M1*1 : H/2, dar nu mai puțin de 10 m;

pentru parcela ZCP_M1*2: H/2, dar nu mai puțin de 15 m față de limita laterală estică;

pentru parcela ZCP_M1* S_Is: minim 10 m față de limita laterală nord-vestică;

- *retragerea față de limita posterioară:* nu e cazul;

- *circulații și accese:* din strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 6 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza, în proporție minimă de 75%, în spații specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/ parterul acestora, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G; pentru clădirea de pe parcela ZCP_M1* S_Is, staționarea autovehiculelor se poate organiza la sol, pe parcela învecinată (ZCP_M1*1), cu asigurarea a minim 3 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

La faza D.T.A.C. va fi obținut avizul Autorității Aeronautice Civile Române, pentru construcțiile care depășesc înălțimea de 28 m.

Condiții privind modernizarea circulațiilor publice și realizarea dotării publice

1) Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele ZCP_M1*1 și ZCP_M1* S_Is, suprafața de teren necesară amenajării și lărgirii tronsonului nord-estic al străzii Tăbăcarilor (cf. planșei Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, și adusă la strat de uzură, iar până la recepția construcțiilor va fi transferată în domeniul public (cf. propunerii din planșa Proprietatea asupra terenurilor).

2) Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela ZCP_M1*2, suprafața de teren necesară amenajării și lărgirii tronsonului sudic al străzii Tăbăcarilor, din vecinătatea Pieței 1 Mai (cf. planșei - Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, și adusă la strat de uzură, iar până la recepția construcțiilor va fi transferată în domeniul public (cf. propunerii din planșa Proprietatea asupra terenurilor).

3) Lucrările de lărgire și amenajare a circulațiilor publice (prevăzute la pct.1 și pct. 2) vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea normativelor și legislației incidente, realizare semnalizare rutieră orizontală și verticală, realizarea, dacă e cazul, a lucrărilor tehnico-edilitare (rețea pluvială, iluminat public).

4) Construcția cu funcțiune de învățământ preșcolar (creșă/grădiniță), realizată la nivel finisat, împreună cu parcela aferentă (ZCP_M1* S_Is), vor fi transferate în domeniul public, anterior recepției construcțiilor de pe parcela ZCP_M1*1.

5) Recepția construcțiilor propuse (cu excepția celei cu funcțiune de învățământ preșcolar de pe parcela ZCP_M1* S_Is) se va realiza etapizat (etapa 1 - ZCP_M1*1, etapa 2 - ZCP_M1*2), după finalizarea execuției unui tronson din „Culoarul de Mobilitate Nord - Pod Oașului - străzile Răsăritului-Câmpul Pâinii-POD IRA”, din proximitatea amplasamentului: fie obiect 1 - Strada Câmpul Pâinii, Someș - intersecție strada Paris, km 0+000 - 0+625, fie obiect 3 - Strada Câmpul Pâinii, Intersecție strada Paris-Intersecție strada Fabricii, km 0+625 - 1+300.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa 04 - Plan Reglementări Urbanistice Zonificare se constituie în Anexa 2, Planșa 05 - Plan Posibilități de mobilare, se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte 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



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moșilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493 din 22.12.2014 zona studiată este încadrată în U.T.R. SZCP_Et.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în U.T.R. ZCP_M1*- Zonă construită protejată. Zonă mixtă adiacentă principalelor artere de trafic

Suprafața totală (ACTE): 11 379 mp.

Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG în UTR SZCP_Et (conform planșei A.02 PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G.). Zona cuprinsă în PUZ este amplasată în municipiul Cluj-Napoca, strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor. Prin PUZ se propune reglementarea următoarelor parcele:

Bilant Suprafete aflate în proprietatea persoanelor juridice

Nr. crt.	Nr. C.F. / Nr. CAD.		S. teren	U.T.R.
1	C.F. 336559 / CAD. 336559	SC NEWLINE BUILDING SRL	6 519,00	ZCP_Et
2	C.F. 251236 / TOPO. 6825/21	SC ELCONET SRL	486,00	ZCP_Et
3	C.F. 251240 / TOPO. 6825/22	SC ELCONET SRL	1145,00	ZCP_Et
4	C.F. 251242 / TOPO. 6825/25/1/2	SC ELCONET SRL	768,00	ZCP_Et
5	C.F. 251243 / TOPO. 6825/25/1/1/1/6	SC ELCONET SRL	17,00	ZCP_Et
6	C.F. 261333/ CAD. 261333	SC JOLIDON INTERNATIONAL SRL	129,00	ZCP_Et
7	C.F. 280526/ CAD. 6825/20	SC TIPOAVIAS SRL	856,00	ZCP_Et
8	C.F. 280527/ CAD. 6825/19	SC TIPOAVIAS SRL	915,00	ZCP_Et
9	C.F. 330835/ CAD. 6825/25/1/1/1/7	SC TIPOAVIAS SRL	282,00	ZCP_Et
10	C.F. 330869/ CAD. 6825/25/1/1/3	SC TIPOAVIAS SRL	100,00	Reconfigurare spatiu public
11	C.F. 335341/ CAD. 6825/24	SC TIPOAVIAS SRL	97,00	Reconfigurare spatiu public
12	C.F. 338840/ CAD. 6825/25/1/1/2	SC TIPOAVIAS SRL	65,00	ZCP_Et
13		TOTAL	11 379,00	

În prezent zona studiată prezintă construcții cu diferite funcțiuni economice și terțiare propuse spre desființare în urma aprobării PUZ-ului.





UTR ZCP_M1* Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație care se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban. Se propune schimbarea destinației din SZCP_Et în U.T.R. ZCP_M1* și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii a două ansambluri cu funcțiuni mixte, unul pe frontul estic al străzii Porțelanului (ce cuprinde două parcele ZCP_M1*.1 și ZCP_M1*S_Is) și unul la sud de strada Tăbăcarilor (ce cuprinde parcela ZCP_M1*.2).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014.

Parterul imobilelor cu front la strada Portelanului nu va cuprinde funcțiunea de locuire colectivă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare inclusiv posturi de transformare, cu condiția amplasării acestora conform planurilor de specialitate, dar în afara domeniului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței



3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros; Comerț en detail în clădiri independente, mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual;

Construcții provizorii;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric;

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcele propuse și zonele construibile aferente acestora se vor constitui așa cum sunt ele reprezentate pe planșa 04 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament: variabilă între 0 și 8 m, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice (pL04).

Construcțiile de pe parcela ZCP_M1*1 vor fi amplasate în aliniamentul străzii Portelanului și în retragere față de strada Tăbăcarilor (minim 3 m față de latura nord-estică și minim 8 m față de latura sud-estică).

Construcțiile de pe parcela ZCP_M1*2 vor fi amplasate în retragere față de strada Tăbăcarilor (minim 3 m față de latura sud-estică și minim 5 m față de latura vestică). Construcția de pe parcela ZCP_M1* S_ls va fi amplasată în retragere de minim 3 m față de strada Tăbăcarilor.



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

retrage față de limitele laterale:

Pentru parcela ZCP_M1*1: H/2 dar nu mai puțin de 10 m;

Pentru parcela ZCP_M1*2: H/2 dar nu mai puțin de 15 m față de limita laterală estică;

Pentru parcela ZCP_M1*S_Is: minim 10 m față de limita laterală nord-vestică

retrage față de limita posterioară: nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire independente și izolate, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, măsurată la aticul ultimului nivel neretras dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se realizează din strada Porțelanului și din strada Tăbăcarilor. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG-ului aprobat cu HCL 493/2014. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

~~Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.~~

Se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în locuri special amenajate.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare (Ordinul MS 119/2014), respectiv vor păstra o distanță minimă de 6 m - măsurată pe orizontală, față de ferestrele camerelor de locuit.

Pentru clădirea de pe parcela ZCP_M* S_Is staționarea autovehiculelor se poate organiza la sol, pe parcele învecinate (ZCP_M1*1), cu asigurarea a minim 3 locuri de parcare.



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Pentru parcela ZCP_M1*1; 10 niveluri supraterane: (1-3)S+P+M+8E, H max.=32 m
Pentru parcela ZCP_M1*2; 8 niveluri supraterane: (1-3)S+P+M+6E, H max.=23 m
Pentru parcela ZCP_M1*S_Is; 2 niveluri supraterane: (1-2)S+P+E, (1-2)S+D+P, Hmax.=9 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri noi:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza următoarele materiale de finisaj: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră, materiale compozite, de tip bond, pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Sistemul este îngropat cu 5 fractii și cu acționare hidraulică.

În funcție de necesitate se poate amplasa post de transformare, stație reglare gaz pe parcelă.

Se propune echiparea clădirilor cu centrala termică de bloc sau cvartal.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia

reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se propune plantarea unui arbore (cu circumferința de 35cm măsurată la 1m de la colet) la 100mp de spațiu verde pe sol natural. Se poate alege din următoarele specii: Platan, Ulm, Tei, Mesteacan.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor.

În cazul în care se propun împrejmuiri spre parcelele vecine, acestea vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, dublate de gard viu. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Indicii urbanistici:

Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici este suprafața terenului aferent fiecărui ansamblu (parcele de colț). În cadrul ansamblului mixt de la est de strada Porțelanului, se admite parcelarea în două loturi (ZCP_M1*1 și ZCP_M1* S_Is) în vederea realizării unei dotări publice.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 70%

Pentru parcela ZCP_M1* S_Is, cu funcțiunea de învățământ: POT maxim + 25%

Pentru nivelurile cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St(suprafata terenului)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 264

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Întocmit : arh. Sorin Scripcariu

dr. arh. Vasile Mitrea

arh. Diana Holircă

arh. Razvan Coca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 99/2026 CUPRINDE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ec. DAN STEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROSCA



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Căruț de păcură		Care il	Entrepr	Total
Auto	Trasat	77 - din 100% din valoarea de evaluare a activului		27
	Lăncuș	125 - din valoarea de evaluare a activului		161
	Pierdere cu divanțari	9		5
	Valori	10		11
	La oprităre	2		2
			Total	188
Resicte		11	36	141

[illegible]

ANEXA 3 LA HOTĂRÂRILE NR. 99/2026 CUPRINDE O PAGINĂ

Nota: Conform GM 10/2000 această planșă este suplimentară și NU reprezintă o planșă de reglementări.

Natalia-
Digitally signed by Natalia-
Mihaela Petric
Date: 2024.00.27 11:30:43
+0300

Mihaela Petric

CIOCLU
Digitally signed by
CIOCLU CODRUT-RADU
Date: 2024.09.24
12:53:21 +0300

CODRUT-RADU

Se declara pe propria raspundere ca: 1. Nu sunt in curs de tratament medical sau chirurgical. 2. Nu sunt in curs de tratament psihic sau psihiatric. 3. Nu sunt in curs de tratament medicamentos. 4. Nu sunt in curs de tratament fizioterapeutic. 5. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 6. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 7. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 8. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 9. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 10. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie.		11. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 12. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 13. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 14. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 15. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 16. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 17. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 18. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 19. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 20. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie.
11. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 12. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 13. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 14. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 15. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 16. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 17. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 18. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 19. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 20. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie.		21. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 22. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 23. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 24. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 25. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 26. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 27. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 28. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 29. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie. 30. Nu sunt in curs de tratament de fizioterapie.

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și asociații cu sediul în Cluj-Napoca, str. Baba Novac, nr. 16, ap. 2, înregistrată sub nr. 532274 din 22.05.2025. 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. 92 din 20.06.2025

pentru **P.U.Z.C.P. dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor** generat de imobilele cu nr. cad. 336559, nr. topo. 6825/21 (C.F. nr. 251236), nr. topo. 6825/22 (C.F. nr. 251240), nr. topo. 6825/25/1/2 (C.F. nr. 251242), nr. topo. 6825/25/1/1/6 (C.F. nr. 251243), nr. cad. 261333, nr. topo. 6825/20 (C.F. nr. 280526), nr. topo. 6825/19 (C.F. nr. 280527), nr. topo. 6825/25/1/1/7 (C.F. nr. 330835), nr. topo. 6825/25/1/1/3 (C.F. nr. 330869), nr. topo. 6825/24 (C.F. nr. 335341) și nr. topo. 6825/25/1/1/2 (C.F. nr. 338840).

Inițiator: S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 11.379 mp, cuprinde U.T.R. SZCP_Et din partea estică a străzii Porțelanului, fiind delimitat de limită U.T.R. SZCP_Is în partea de sud, limită U.T.R. ZCP_L_A în partea de est și limită U.T.R. ZCP_Rim/P.U.Z. în partea de nord. Zona de studiu cuprinde o suprafață de 17.473mp, respectiv teritoriul de reglementat și circulațiile publice învecinate (str. Porțelanului și str. Tăbăcarilor), pe tronsonul adiacent PUZ

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

- **U.T.R. ZCP_Et - Zonă construită protejată, zonă cu activități economice cu caracter terțiar**

- *funcțiune predominantă*: activități economice cu caracter terțiar,

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: a) înălțimea max. cornișă nu va depăși 16 m, respectiv P+3+M/R, b) se admit supanțe/ mezanine cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată, c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă,

- *indici urbanistici*:

- pentru parcele comune P.O.T. maxim = 40%;

- pentru parcele de colț P.O.T. maxim = 50%;

- pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate dublă față de necesar P.O.T. maxim = 60%.

- pentru parcele comune C.U.T. maxim = 2,2;

- pentru parcele de colț C.U.T. maxim = 2,8;

- pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate dublă față de necesar C.U.T. maxim = 3;

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

- *retragerea față de limitele laterale* : minim 4.50 m;

- *retragerea față de limita posterioară* minim 6 m;

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

Prin PUZ se propune schimbarea destinației unui teren de 11.379 mp, din SZCP_Et în ZCP_M1* și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii a două ansambluri cu funcțiuni mixte, unul pe frontul estic al străzii Porțelanului (ce cuprinde parcelele ZCP_M1*.1 și ZCP_M1*S_Is) și unul la sud de strada Tăbăcarilor (ce cuprinde parcela ZCP_M1*.2) cf. Planșei Reglementări urbanistice.

U.T.R. ZCP_M1* ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională mixtă care include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar- bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, turism;

- *înălțimea maximă admisă*:

pentru parcela ZCP_M1*.1 : 10 niveluri supaterane, (1-3)S+P+M+8E, H max. = 32 m;

pentru parcela ZCP_M1*.2 : 8 niveluri supaterane, (1-3)S+P+M+6E, H max. = 23 m;

pentru parcela ZCP_M1* S_Is: 2 niveluri supaterane (1-2)S+P+E, (1-2)S+D+P, H max =9m;

- *indicii urbanistici*:

P.O.T. maxim = 70 %, C.U.T. maxim = 2.64 ADC/mp;

Pentru nivelurile cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului),

Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici este suprafața terenului aferent fiecărui ansamblu (parcele de colț) . În cadrul ansamblului mixt de la est de str. Porțelanului, se admite parcelarea în două loturi (ZCP_M1*.1 și ZCP_M1*S_Is) în vederea realizării unei dotări publice. Pentru parcela ZCP_M1* S_Is, cu funcțiune de învățământ: POT max = 25%;

- *retragerea față de aliniament*: variabilă între 0 și 8m, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice. Construcțiile de pe parcela ZCP_M1*.1 vor fi amplasate în aliniamentul străzii Porțelanului și în retragere față de strada Tăbăcarilor (minim 3m față de latura nord-estică și minim 8m față de latura sud-estică). Construcțiile de pe parcela ZCP_M1*.2 vor fi amplasate în retragere față de strada Tăbăcarilor (minim 3m față de latura sud-estică și minim 5m față de latura vestică). Construcția de pe parcela ZCP_M1* S_Is va fi amplasată în retragere de minim 3m față de strada Tăbăcarilor.

- *retragerea față de limitele laterale*:

pentru parcela ZCP_M1*.1 : H/2 dar nu mai puțin de 10 m;

pentru parcela ZCP_M1*.2: H/2 dar nu mai puțin de 15m față de limita laterală estică;

pentru parcela ZCP_M1* S_Is: minim 10 m față de limita laterală nord-vestică;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *circulații și accese*: din strada Porțelanului și strada Tăbăcarilor. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 6m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G; Pentru clădirea de pe parcela ZCP_M1* S_Is, staționarea autovehiculelor se poate organiza la sol, pe parcela învecinată (ZCP_M1*.1), cu asigurarea a minim 3 locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.11.2024 și a verificării completărilor depuse sub nr. 532274/433/2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Condiții privind modernizarea circulațiilor publice și realizarea dotării publice

- 1) Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele ZCP_M1*1 și ZCP_M1* S_Is, suprafața de teren necesară amenajării și lărgirii tronsonului nord-estic al străzii Tăbăcarilor (cf. planșei Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela initială, înscrisă în C.F. cu titlul de "drum" și adusă la strat de uzură, iar până la recepția construcțiilor, va fi transferată în domeniul public, (cf. propunerii din planșa Proprietatea asupra terenurilor)
- 2) Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela ZCP_M1*2, suprafața de teren necesară amenajării și lărgirii tronsonului sudic al străzii Tăbăcarilor, din vecinătatea p-ței 1 Mai (cf. planșei - Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în C.F. cu titlul de "drum", și adusă la strat de uzură, iar până la recepția construcțiilor, va fi transferată în domeniul public (cf. propunerii din planșa Proprietatea asupra terenurilor)
- 3) Lucrările de lărgire și amenajare a circulațiilor publice (prevăzute la pct.1 și pct. 2) , vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea normativelor și legislației incidente, realizare semnalizare rutieră orizontală și verticală, realizarea, dacă e cazul, a lucrărilor tehnico-edilitare (rețea pluvială, iluminat public);
- 4) Construcția cu funcțiune de învățământ preșcolar (creșă/grădiniță), realizată la nivel finisat, împreună cu parcela aferentă (ZCP_M1* S_Is), vor fi transferate în domeniul public, anterior recepției construcțiilor de pe parcela ZCP_M1*1;
- 5) Recepția construcțiilor propuse (cu excepția celei cu funcțiune de învățământ preșcolar de pe parcela ZCP_M1* S_Is), se va realiza etapizat (etapa 1- ZCP_M1*1, etapa 2 – ZCP_M1*2) , după finalizarea execuției unui tronson din „Culoarul de Mobilitate Nord - Pod Oașului -străzile Răsăritului-Câmpul Pâinii-POD IRA”, din proximitatea amplasamentului : fie obiect 1 – Strada Câmpul pâinii, Someș – intersecție strada Paris, km 0+000 – 0+625, fie obiect 3 - Strada Campul Painii, Intersecție strada Paris- Intersesctie strada Fabricii, km 0+625 – 1+300.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 241 din 14.02.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 188 din 31.10.2023.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Muresan
Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ Nr. 6 din 23.01.2026

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 92 din 20.06.2025*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 92 din 20.06.2025 emis pentru **P.U.Z.C.P. dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor** în sensul :

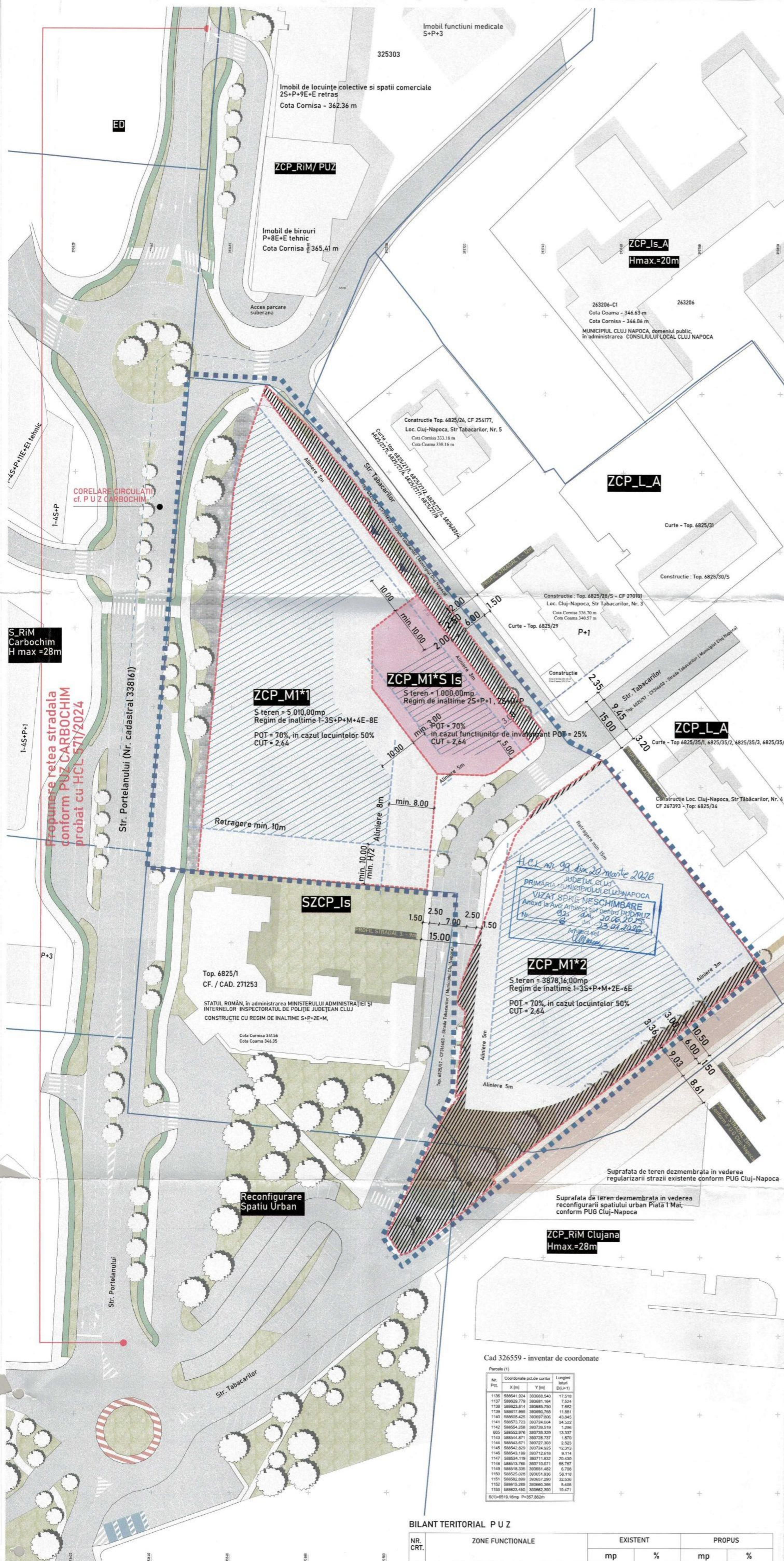
La faza D.T.A.C va fi obținut avizul Autorității Aeronautice Civile Române, pentru construcțiile care depășesc înălțimea de 28m.

Primar,
EMIL BOC
Emil Boc
Digitally signed
by Emil Boc
Date: 2026.01.23
11:52:12 +02'00'

Arhitect Șef,
DANIEL POP
Pop Claudius-
Daniel
Digitally signed by Pop
Claudius-Daniel
Date: 2026.01.23
11:45:10 +02'00'

Șef serviciu Andreea Mureșan

Red. 2ex.CCE



Amplasament: str. Portelanului - str. Tabacarilor, Cluj-Napoca
Beneficiar: SC NEWLINE BUILDING SRL
SC TIPOAVIAS SRL
SC JOLIDON INTERNATIONAL SA
SC ELCONET SRL

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE INVECINATE
- LIMITA UTR
- ALINIERE, RETRAGERE
- TEREN PROPUȘ SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REGULARIZARE CIRCULATII
- UTR ZCP_M1*1 UTR ZCP_M1*2
- UTR ZCP_M1*1 Subzona S_Is
- ZONA CONSTRUIBILA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATIU VERDE

UTR ZCP_M1* - Zona construita protejata, zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic

Parcela ZCP_M1*.1

INDICI URBANISTICI :
POT maxim = 70% (pentru nivelurile cu destinatie de locuire AC maxima = 50% x St)
CUT maxim = 2,64
REGIM DE INALTIME
1-3S+P+M+4E-8E
SPATIU VERDE pe sol natural = 20%

Parcela ZCP_M1* S_Is

INDICI URBANISTICI :
POT maxim = 70% ; in cazul functiunilor de invatamant POT = 25%
CUT maxim = 2,64
REGIM DE INALTIME
2S+P+E, S+D+P
SPATIU VERDE pe sol natural = 20%

Parcela ZCP_M1*.2

INDICI URBANISTICI :
POT maxim = 70% (pentru nivelurile cu destinatie de locuire AC maxima = 50% x St)
CUT maxim = 2,64
REGIM DE INALTIME
1-3 S+P+M+2E-6E
SPATIU VERDE pe sol natural = 20%

Natalia-Mihaela Petric
Digitally signed by Natalia-Mihaela Petric
Date: 2024.09.27 11:30:43 +03'00'

Executant: CIOCLU CODRUT RADU
Autorizatia seria RO-MM-F nr. 175

CIOCLU CODRUT-RADU
Digitally signed by CIOCLU CODRUT-RADU
Date: 2024.09.24 12:35:21 +03'00'



COORDONATOR URBANISM ZONA PROTEJATA :
Dr. Arh. MITREA V. VASILE

SEF PROIECT	Arh. Sorin Scripcariu	SCARA 1:500	P U Z - CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINTE SI DOTARI	FAZA P U Z
PROIECTAT	Arh. Diana Holica		Amplasament: Municipal Cluj-Napoca, str. Portelanului - str. Tabacarilor	
PROIECTAT	Arh. Razvan Coca	07.2025	Beneficiar: SC NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii	431/19
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE				04

Cad 326559 - inventar de coordonate

Parcele (1)			Lungime latit
Nr. Parcela	X (m)	Y (m)	
1136	588641.524	305688.540	17.518
1137	588626.779	305681.164	7.524
1138	588628.814	305685.750	7.862
1139	588617.995	305680.705	11.881
1140	588605.425	305687.808	43.845
1141	588671.723	305724.604	24.522
1142	588654.258	305739.519	1.296
603	588655.076	305739.329	13.337
1143	588654.871	305728.737	1.870
1144	588654.871	305727.380	2.622
1145	588652.829	305724.825	12.313
1146	588653.189	305712.618	6.114
1147	588654.119	305711.832	20.430
1148	588653.785	305710.071	58.787
1149	588653.335	305681.482	6.708
1150	588625.028	305681.936	58.118
1151	588642.889	305687.200	23.536
1152	588615.289	305686.369	8.408
1153	588652.450	305682.360	15.471

BILANT TERITORIAL P U Z

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	UTR SZCP_Et	10 909,00	73,18	-	-
2	Reconfigurare spatiu urban	470,00	3,16	-	-
3	UTR ZCP_M1*.1	-	-	5010,00	33,64
4	UTR ZCP_M1*.1 S_Is	-	-	1000,00	6,70
5	UTR ZCP_M1*.2	-	-	3731,00	25,03
6	SUPRAFATA DE TEREN DEZMEMBRATA PENTRU RECONFIGURARE (UTR ZCP_M1*.1)	-	-	256,00	1,71
7	SUPRAFATA DE TEREN DEZMEMBRATA PENTRU REGULARIZARE STRADA (UTR ZCP_M1*.1)	-	-	509,00	3,41
8	SUPRAFATA DE TEREN DEZMEMBRATA PENTRU REGULARIZARE STRADA (UTR ZCP_M1*.2)	-	-	873,00	5,85
9	CIRCULATII EXISTENTE	3 527,00	23,66	3 257,00	23,66
10	TOTAL	14 906,00	100%	14 906,00	100%

Suprafata terenului in proprietatea parterelor juridice
SUPRAFATA TOTALA ACTE: 11 375,00mp

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 532274/22.05.2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.C.P. Dezvoltare zonă mixtă, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor.

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

- C.U. nr. 241/14.02.2023
- **Aviz de oportunitate nr. 188/31.10.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 92/20.06.2025**

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.Z. nr. 532274/22.05.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 30.04.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfacia.ro din 27 februarie 2024.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”.

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 11.11.2024.

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 afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței

Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 11.11.2024 - ora 10:30.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 11.11.2024 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Diana Holircă.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Tripon Traian, dl. Katona Bela, Rostas Monica.

S-au înregistrat sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 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;

Proiectantul răspunde sesizărilor - vezi Anexa 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.

Nu este cazul.

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 Serviciu,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Blăjan Ana Maria

ANEXA 1



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

EXPEDIAT

20 MAR 2024

Nr. 338316/433/13.03.2024
Conex cu nr. 327374/08.03.2024
(nr. cererii C.T.A.T.U.) 1220

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj – Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate de vecini cu privire la lucrarea :
P.U.Z.CP – str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

- nr. 315644/05.03.2024 – dl. Codrea Tudor
- nr. 321959/07.03.2024 – dl. Tripon Traian

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN

315644 / 01.03.2024

Bună seara,

Referitor la propunerea preliminară privind PUZCP str Porțelanului str Tabăcarilor, și luând în considerare toate documentele afișate pe site-ul primăriei Cluj-Napoca, doresc să vin cu următoarele solicitări/recomandări.

În primul rând vă rog să aveți în vedere caracterul zonei, diferitele tipuri de construcții ce se află în zonă și vor urma a se construi (proiectul Carbochim). În situația de față, și ținând cont de ce va urma, zona se va aglomera și mai tare decât este acum. În fiecare zi, între orele 07-08, respectiv 16-18 se crează ambuteiaje în zona Podului Porțelanului, respectiv în zona 1 Mai. Un studiu de trafic ar fi elocvent și ar dovedi acest lucru. În condițiile creării mall-ului, și a încă +300 de apartamente, și ținând cont de situația actuală (ansamblu cu cca 379 de apartamente, alte blocuri și case din zona, și spitalul Clujana) zona va fi sufocantă. De asemenea, în zonă nu sunt suficiente locuri de parcare, iar parcările propuse în proiect sunt puține, având în vedere numărul mare de mașini.

Dar nu aceasta este mare problemă, că se vrea să se construiască mai multe blocuri, și implicit mai multe posibilități de achiziție a unei locuințe în Cluj, ci faptul că infrastructura din zona aceasta nu permite acest lucru. Vă rog să aveți în vedere lățimea străzii Tăbăcarilor precum și a străzilor adiacente. În condițiile creării a încă 323 de apartamente în această zonă se vor crea mari amuteiaje, inclusiv la ieșirile din parcări atât la proiectul propus cât și la proiectele de lângă (str. Portelanului, nr .2, respectiv str. Portelanului nr. 3). Acest aspect, cu siguranță nu contribuie la creșterea calității vieții în orașul nostru.

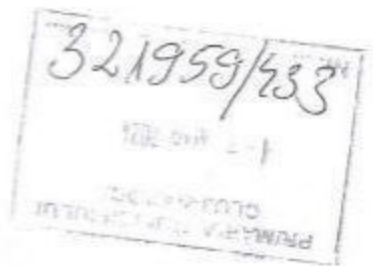
O altă problemă, este înălțimea maximă propusă – 9 etaje 32 m. Conform reglementărilor actuale, în zonă regimul de înălțime maxim admis este de 16m (3+mansarda). Dezvoltatorul imobiliar, propune așadar dublarea regimului maxim de înălțime admis, în vederea creării a cât mai multe imobile de locuințe, și numai decît a maximizării profitului ulterior. Ca atare, vă rog să țineți cont de reglementările în vigoare și să nu permiteți dublarea regimului maxim de clădire admis.

Totodată, aș propune să luați în vedere că în proiect se propune o creșă de dimensiuni mici (P+E), însă în condițiile demografice din zonă, trebuie creată o creșă, dar o și grădiniță de minim 300 locuri împreună. Așadar, propunerea mea este de a crea facilități pentru copii conforme cu situația actuală. În prezent, condițiile de a înscrie copii la creșele de stat din oraș sunt limitate, având în vedere numărul mic de locații cu această destinație.

În concluzie, propunerea mea este de a efectua amendamente pentru proiectul propus, prin scăderea numărului de apartamente, respectiv blocuri propuse, și de a limita înălțimea maximă a clădirilor propuse. Un număr de 150 de apartamente și o înălțime a blocurilor de maxim 6 etaje ar fi suficient, ținând cont de situația demografică locală, de aglomerarea inevitabilă a zonei ce va surveni în urma mall-ului creat. Nu în ultimul rând, o aprobare a proiectului în forma în care este, ar motiva alte persoane din zona aceasta de a-și vinde proprietățile (case + teren) unor dezvoltatori imobiliari, care inevitabil vor dori apoi să construiască blocuri în zonă.



Digitally signed by
Tudor
Date: 2024.03.04
21:51:15 +02'00'



CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul Tripon Traian damiciliat in () in calitate de
detinator de uzufruct viager pentru imobilul situat in Cluj Napoca str Tabacarilor nr 4 ap 1 referitor la
consultarea publica privind propunerea preliminara PUZCP Str Portelanului str Tabacarilor in perioada
22 februarie 8 martie 2024 prin prezenta formulez urmatoarele observatii :

1) Am aflat despre consultarea publica privind PUZCP str Portelanului str Tabacarilor tirziu si NUMAI
DIN INTIMPLARE .

Nu am avut timp pentru studierea documentatiei asa ca voi face cateva observatii urmand sa revin
dupa ce voi consulta un specialist

2) Nu se justifica cresterea regimului de inaltime numai pentru zona studiata

Langa cladiri parter care se afla in zona de protectie propuneti cladiri cu 6 (sase) etaje

Doriti sa aparati cladirile din zona protejata de soare ?

3)Ce se intimpla cu circulatia pe str Tabacarilor cind vor fi introduce atitea autovehicole in circulatie ?

4) Care este cota zero a cladirilor propuse si care este cota terenului ?

Tripon Traian

43
M
13.03.2024

CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
13. MAR. 2024
Nr. 336787/3

Subsemnatul Rusu Ioan Casuta domiciliat in

prin

pezența va aduc la cunostinta urmatoarele :

Am aflat despre consultarea publica privind propunerea preliminara PUZCP str Portelanului str Tabacarilor numai in data de 11 .03 .2024 si nu am avut timp sa studiez documentatia

Voi reveni cu precizari dupa ce voi studia documentatia propusa dezbaterii

RUSU IOAN CASUTA



43
intra
13.03.2024



CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul Corina Ciont, domiciliat în Cluj-Napoca,
va aduc la cunoștință următoarele:

rin prezenta

Am aflat despre consultarea publică privind propunerea preliminară PUZCP str. Portelanului
str. Tabacarilor numai în data de 11.03.2024 și nu am avut timp să studiez documentația.

Voi reveni cu precizări după ce voi studia documentația propusă dezbaterii.

Corina Ciont

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 626080/433/05.11.2021
Conex cu nr. 459729/09.08.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U.) *1066*

EXPEDIAT

12 NOV. 2021

Către ,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj - Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate prin adresa cu nr. 621629/03.11.2021 de către S.C. TIPOAVIAS S.R.L. cu sediul în Piața 1 Mai nr. 6, cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN

Sluj

Răspuns tuturor |  Ștergere Nedorit | 

X

solicitare de neavizare PUZ



rezervari@domeniulregilor.ro

Azi, 14:09

registratura Răspundeți tuturor | 

Inbox

 EMAADRESA PUZ TABACARI... 

428 KO

  Afișați-le pe toate (1 atașări (428 KO)) Descărcați

Buna ziua

Atasat va transmitem o solicitare de neavizare in forma actuala PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor intrucat Societatea noastra fiind proprietare pe mai multe parcele din zona propusa nu este de acord cu aceasta varianta

Cu stima
Buda Elena
0745415303
SC TIPOAVIAS SRL

This email was scanned by Bitdefender

SC TIPOAVIAS SRL

CLUJ-NAPOCA PIATA 1 MAI NR.6
 Adresa de corespondenta si punct de lucru
COMPLEX DOMENIUL REGILOR
 Loc. Ciurila fn jud. Cluj
 RO 5908821, J12/1771/1994
 rezervari@domeniulregilor.ro
 www.domeniulregilor.ro

Nr. 128/03.11.2021

CATRE

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA
 SI
 CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

Subscrisa SC TIPOAVIAS SRL cu sediul CLUJ-NAPOCA PIATA 1 MAI NR.6, adresa de corespondenta Pct de lucru Loc. Ciurila nr. 147A sau email rezervari@domeniulregilor.ro, prin administrator BUDA ELENA, cu referire la documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor propusa de

BENEFICIAR : S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 431/2019

postata pe web site dvs.la sectiunea

<https://primariaclužnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

va comunicam ca societatea noastra nu este de acord cu varianta propusa spre aprobare , avizare si autorizare.

Asa cum rezulta din documentatia propusa societatea noastra este proprietar pe mai multe parcele de teren in zona studiata si propusa pentru PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor.

Mentionam ca la faza incipienta de proiectare ne-a fost prezentata o varianta iar acum am observat ca a fost depusa alta varianta care ne dezavantajeaza pe noi.

Va rugam sa nu aprobat , avizati si autorizati acest proiect si altele care ar putea decurge din el fara acceptul nostru in scris pe varianta de proiect care ar urma sa intre in avizare.

Administrator

Buda Elena

Elena
Buda
Semnăt digitală
 de Elena Buda
 Data:
 2021.11.03
 14:08:48
 +02'00'



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 547416/433/27.09.2021

Conex cu nr. 459729/09.08.2021

(nr. cererii C.T.A.T.U.)

EXPEDIAT

01 OCT. 2021

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj – Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate prin adresa cu nr. 539849/23.09.2021 de către dl. Katona Bela cu domiciliul în str. _____ cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări – str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN

√39849 / 23.09.2021

observatii

Bela Katona

Trimis: 22 septembrie 2021 16:25

Până la: registratura

Categorii: Categoria oliv

Atașări: puz tabacarilor 2.pdf (140 KO)

Buna ziua!

atasat gasiti o parte din observatiile referitoare la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului-str. Tăbăcarilor"

cu stima

Katona Bela

This email was scanned by Bitdefender

539849 / 23.09.2021

Către

MUN. CLUJ NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la notificare nr. 471254/433/16.08.2021

Conex cu 459729/2021

PUZ – construire ansamblu mixt-locuinte si dotari, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn
Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.
email:

jud. Cluj

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, în termen legal formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

În legătura cu notificarea nr. 471254/433 din 16.08.2021, după cum urmează:

1. Mențin toate cele expuse în observațiile trimise în data de 26.08.2021 referitoare la aceasta consultare a publicului.

2. Reglementarea actuală din PUG (Planu Urbanistic General) pentru zona de amplasare a terenurilor în cauză este UTR SZCP_Et (Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter) subzonă a UTR ZCP_L_A. Conform PUG "pentru SZCP_Et se va aplica regulamentul aferent ZCP_L_A (Ansambluri de locuințe unitare)." (a se vedea informațiile de pe adresa https://primariaclujnapoca.ro/urbanism/unitate-teritoriala/zcp_l_a/szcp_et/)

Astfel POT maxim (Procentul de ocupare a terenului) actual pentru această zonă este 40%, CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este de 1,2 iar regimul de înălțime a clădirilor maxim admis este cel existent, adică P+1 (pe care se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor).

Dacă am admite, că UTR SZCP_Et în discuție face parte din reglementările ZCP_Et, și așa POT maxim al terenului ar fi 50%, CUT 2,2 și înălțime maximă a clădirilor de 16m (P+3+M).

Proiectul PUZ prezentat propune :

- a. reconfigurarea zonei și încadrarea terenurilor în cauză din UTR SZCP_Et în UTR ZCP_M1, astfel POT ar permite maxim 50% / 70% cu CUT de 2,2/ 2,8 și înălțimea

clădirilor de maxim 17m/ 22m adică $(1-3S)+P+3+M / (1-3S)+P+4$ pentru clădirile de colț.

Se poate observa, că prin respectarea PUG UTR ZCP_M1 ar fi o creștere de peste 100% înălțimea clădirilor și o creștere de 150% în cazul clădirilor de colț, față de situația actuală.

- b. pe lângă recalificarea zonei din UTR SZCP_Et în UTR ZCP_M1, solicită derogare de la prevederile UTR ZCP_M1 și propune un POT de 70% , CŪT de 2,64 și H maxim a clădirilor de 30m $(1-3S)+P+(5/8)$ Astfel înălțimea clădirilor ar crește cu 150%, iar în cazul clădirilor de colț cu 350% față de situația actuală.

Pentru calculul exact al POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etaje în consolă sau clădire stil ciupercă, dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate. Pentru acesta, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT.

Referitor la derogare de la PUZ actual, credem, că nu se poate deroga de la prevederile existente fără a exista o necesitate reală și motivată. O asemenea modificare poate fi admisă doar cu titlu excepțional, pentru motive bine întemeiate și cu respectarea procedurilor prealabile impuse de legislația în vigoare.

Va rog să observați, că elaboratoul proiectului nu are niciun temei legal asupra necesității acestor derogări, singurele argumente sunt bazate pe „propuneri” și „proiecte viitoare ” și niciun caz pe acte normative în vigoare.

În vederea evitării supraaglomerației de orice natură și menținerii raport suportabil natură-om și metricubi beton construit pe suprafețe de teren deja populate, propun înființarea de asemenea construcții în zone mai relaxate și mai puțin populate.

3. Nici din partea scrisă, nici din partea desenată a proiectului nu reiese raportul dintre suprafața construită totală și suprafața creșei propuse. Astfel ar fi interesantă o analiză, dacă creșa propusă ar acoperi lipsa numărului total de locuri în creșa creată în urma proiectelor de ansambluri imobiliare noi din zonă.

3. Conform fișei proiectului, zona studiată are o suprafață de 11.137mp în acte și 11.502,48mp măsurată, cupusă din 11 loturi de teren, fiecare întabulat în cărți funciare diferite. Dintre aceste terenuri doar CF 336559 este actualizat în sistemul cadastral Stereo 70, restul(10) fiind identificate cu numere topo. Astfel considerăm, că suprafața de teren, obiectul prezentului proiect, nu este identificată cu exactitate, putând apărea eventuale suprapuneri în urma actualizării datelor în baza de date OCPI, bineînțeles cu consecințele aferente.

4. În ceea ce privește evaluarea impactului asupra mediului, în documentul ”Studii de fundamentare cu caracter analitic” apare, că „funcțiile propuse,...”, nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatiche, aerului și fonice....” va rog să observați, că

din aproximativ 400 de autovehicule estimate de proiectant (care în realitate ar fi de aprox 600, dacă luăm în calcul, că o familie deține în medie 1,5 autovehicule) pe o suprafață de teren de aprox 11.000mp fără clădiri, spațiu verde etc. rezultă un autovehicul pe fiecare 18.3 mp. Suntem de părere, ca acest numar de mașini ar influența grav calitatea aerului din zona, atât pentru locuitorii caselor existente cât și pentru Spitalul Regional Clujana.

Afirmatia proiectantului, ca „s-a dovedit, ca o densitate mai mare este invers proportionala cu nivelul de poluare(CO_2 /locuitor). Densificarea oraselor este un element chei care ajuta la reducerea emisiilor de carbon” este absolut ridiculos. Adica cu cat suntem mai multi cu atat mai putin poluam, astfel cele mai poluate locuri sunt zonele nelocuite de om.

5. Referitor la necesitatea nr. locuri de parcare, vă rog să observați, că proiectul doar estimează numărul apartamentelor, care urmează să fie construite, și aproximează la un numar de „aprox 350”. Pentru „comerț și birouri” tot prin aproximație estimează o suprafață de „~1300mp”.

Considerăm, că în baza datelor furnizate de proiect, nu se poate stabili numărul necesarului real al locurilor de parcare, nu cunoaștem dacă există suprafață suficientă pentru realizarea acestor locuri și dacă mai ramane spațiu suficient de minim 20% (recomandat de proiectant) din teren, pentru spațiu verde.

Vă rog să observați, că proiectul nu prevede locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, care este „- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite” conform anexa 2 din Regulamentul local de urbanism.

La fel nu este prevăzut loc de parcare pentru biciclete și spațiu amenajat pentru depozitarea bicicletelor. Tot conform Regulamentului local de urbanism ” Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament” Astfel, pentru aprox. 350 de apartamente ar fi necesar minim 350 locuri de parcare pentru biciclete cu suprafata de 60 x 250 cm fiecare.

În orice caz, suntem de părere, că alocarea unui singur loc de parcare la un apartament este insuficient și ireal, în ideea în care o familie deține în medie un numar de 1,5 autovehicule, rezultând astfel un deficit de peste 200 loc de parcare, autovehicule care vor fi depozitate pe strada și pe trotuare.

6. La capitolul analizei costuri și beneficii suntem de părere, că investiția, care conform fișei proiectului va crea „aprox 350” de locuințe, va transforma o stradă liniștită, tradițional de case, într-o zonă aglomerată de blocuri, defavorizând zona atât din punct de vedere urbanistic cât și financiar, prin scaderea valorilor proprietăților existente, care nu s-ar mai regăsi într-o zonă de case ci într-o zonă mixtă de blocuri supradimensionate.

Cele afirmate în proiect, că acesta aduce ”reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri, duce la eliminarea traficului și crește calitatea mediului urban ” sunt complet eronate și derutante. Pe terenul în discuție a fost amplasată o creșă și o grădiniță încă din

anii 1940, care au funcționat până la privatizarea imobilelor. Strada Tăbăcarilor, cu creșa și cu grădinița în capătul străzii, cu case de locuit cu regim de înălțime P sau P+1, și cu o bază sportivă în capătul celălalt, a fost concepută și structurată ca fiind o zonă de case, liniștită și neaglomerată. Pentru acesta, și în vederea minimalizării traficului de circulație, str. Tăbăcarilor dispune doar de o singură intrare, este o strada înfundată. Deci este logic și clar, că spațiul prezentat **nu a fost spațiu industrial de producție**.

7. Un alt aspect demn de luat în considerare este mărirea traficului de circulație până la sufocare. Va rog să observați, că proprietatea se învecinează cu proprietăți private și doar cu două străzi, str. Tăbăcarilor, care este o stradă înfundată și str. Porțelanului- stradă cu două benzi de circulație care la o distanță de 150m față de parcela în cauză se îngustează, devenind drum cu o singură bandă de circulație, pe un pod care conduce peste râul Nadăș. În capătul celălalt al străzii Porțelanului se regăsește un sens giratoriu cu 5 intrări în momentul actual.

De remarcat faptul, că proiectul nu prevede piste pentru biciclete, astfel traficul va fi îngreunat și pentru bicicliști.

Pentru cele arătate mai sus, luând în calcul numărul autovehiculelor prognozate și lipsa unui studiu de trafic pentru zona în cauză, suntem de părere, că datele furnizate în acest proiect de PUZ sunt eronate, inexacte și incomplete.

8. Remarcăm lipsa oricărui studiu de însorire cu privire la clădirile prezicate în propunerea de PUZ făcută de către Beneficiar, studiu care, de altfel, este obligatoriu.

Potrivit alin.1 al art. 3 din Normele din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare-de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății:

"amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate". Totodată, în conformitate cu alin.2 al aceluiași articol:

"în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)". Cea mai înaltă clădire din proiect are 30m, și niciun caz nu poate fi luat ca punct de reper clădirea cea mai apropiată de clădirile învecinate așa cum a interpretat, eronat, elaboratorul proiectului ajungând la concluzia ca studiul de însorire nu este obligatoriu.

Aceste prevederi din domeniul sănătății menționate anterior au în vedere respectarea indicilor urbanistici deoarece există posibilitatea ca și în situația respectării tuturor indicilor urbanistici gradul de însorire să nu fie respectat.

În plus față de faptul că normele legale reglementează în mod distinct și specific gradul de însorire, nu trebuie să ometem nici faptul, că imobilele- construcție arătate în propunerea PUZ afectează estetica zonei, respectiv priveliștea tuturor imobilelor învecinate care duc astfel la degradarea calității vieții locuitorilor.

În concluzie suntem de parere, că investiția propusă creează o dezichilibrare urbanistică și niciun caz o dezvoltare armonioasă a zonei. Ar defavoriza locuitorii existenți, ar scădea valoarea proprietăților acestora, ar contribui negativ la supraaglomerarea acestei zone și implicit la dezvoltarea orașului.

Credem, că valorile urmărite de acest proiect PUZ nu este în concordanță cu valorile (fie în trecut sau în viitor) reprezentate de Municipiul Cluj-Napoca și suntem convinși, că conducerea orașului va lua deciziile corespunzătoare pentru a respecta și păstra aceste valori, care sunt cunoscute în massmedia sub sloganul "pentru un Cluj mai bun".

Pentru aceste considerente vă solicit respectuos, să respingeți în totalitate propunerea PUZ-construire ansamblu mixt-locuinte și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn.

KATONA BÉLA



Catre

**CATRE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE**

Referitor la anuntul publicat pe pagina de internet a Primariei Cluj- Napoca avand ca obiect consultarea publicului privind documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului-str. Tabacarilor

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. PORTELANULUI STR. TABACARILOR,

NR.PROIECT 431/2019,

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

Subsemnata, SANDOR ILONA, proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca, str. tel.

formulez prezenta:

NOTA DE OBSERVATII:

1. Solicit sa se prezinte un studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca noul proiect propus se conformeaza cu prevederile legii 114/1996 actualizata (Legea locuintei) in cea ce priveste impactul asupra zonei de locuit inconjuratoare, respectiv asupra imobilului de pe str.Tabacarilor 4-6 a carui proprietar sunt.

Mentionez ca aprobarea proiectului, afecteaza imobilul detinut de mine in mod negativ din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (prin innaltimea cladirilor invecinate proiectate) fiind amplasata chiar in vecinatatea cladirilor din proiectul propus. Fatada principala si curtea noastra este expusa viziunii directe din noul ansamblu ce urmeaza a fi construit.

2. Parcelele invecinate sunt situate in ZCP L_A. Zona protejata va fi complet desfigurata de pozitionarea in vecinatate a unor constructii cu un regim de inaltime exagerat cum e cel propus, care oricum depaseste maximul admis in PUG.

- **Vecinatatea si incadrarea in ZCP obliga la obtinerea avizului de la Comisia Zonala de Monumente Istorice (CZMI) - solicat prezentarea avizului,**

- Numarul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care sa prezinte impactul asupra circulatiei in zona, a noii interventii - solicita prezentarea studiului de trafic.

3. Zona pe care o sistematizeaza PUZ-ul acesta incadreaza parcelele in Unitate Teritoriala de Referinta ZCP_Et, in care prevederile PUG spun:

- " 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

- 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PUZ-ul propus reincadreaza zona intr-un cu totul alt UTR, ii anuleaza statutul de zona protejata, se descotoroseste de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

In concluzie: NU sunt de acord cu proiectul de PUZ propus, aceasta reprezentand si imaginea proiectelor criticate de mai multe ori si de Domnul Primar EMIL BOC in presa.

22.08.2021
CLUJ-NAPOCA

SANDOR ILONA



482801 / 23.08.2021

Sesizare PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului- str. Tabacarilor

Sandor Ilona

Trimis: 22 august 2021 12:15

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

Atașări: SESIZARE PUZ STR. TABACARIL~1.pdf (5 MO)

Buna Ziua,

Atasat va trimit sesizarea mea referitor la dezbateri publică pentru PUZ al strazii Tabacarilor. Va rog să îmi confirmați primirea mailului și să îmi trimiteți numărul de înregistrare al documentului atasat.

Cu stima,
Sandor Ilona

This email was scanned by Bitdefender

Catre

**CATRE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE**

Referitor la anuntul publicat pe pagina de internet a Primariei Cluj- Napoca avand ca obiect consultarea publicului privind documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului-str. Tabacarilor

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. PORTELANULUI STR. TABACARILOR,

NR.PROIECT 431/2019,

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

Subsemnata, SANDOR ILONA, proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca,
str. 7 email tel.

ormulez prezenta:

NOTA DE OBSERVATII:

1. Solicit sa se realizeze/prezinte un studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca noul proiect propus se conformeaza cu prevederile legii 114/1996 actualizata (Legea locuintei) in cea ce priveste impactul asupra zonei de locuit inconjuratoare, respectiv asupra imobilului de pe str.Tabacarilor 4-6 a carui proprietar sunt.

Mentionez ca aprobarea proiectului, afecteaza imobilul detinut de mine in mod negativ din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (prin innaltimea cladirilor invecinate proiectate) fiind amplasata chiar in vecinatatea cladirilor din proiectul propus.

2. Parcelele invecinate sunt situate in ZCP L_A. Zona protejata va fi complet desfigurata de pozitionarea in vecinatate a unor constructii cu un regim de inaltime **exagerat** cum e cel propus, care oricum **depaseste maximul admis in PUG**.

- Vecinatatea si incadrarea in ZCP obliga la obtinerea avizului de la Comisia Zonala de Monumente Istorice (CZMI) - solicit prezentarea avizului,
- Numarul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care sa prezinte impactul asupra circulatiei in

zona, a noii intervenții - solicit prezentarea studiului de trafic.

3. Zona pe care o sistematizează PUZ-ul acesta încadrează parcelele în Unitate Teritorială de Referință ZCP Et; în care prevederile PUG spun:

▪ " 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

▪ 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv $P+3+M(R)$.

b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

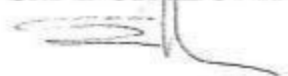
PUZ-ul propus reîncadrează zona intr-un cu totul alt UTR, îi anulează statutul de zona protejată, se descotorosește de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

In concluzie:

- NU sunt de acord cu proiectul de PUZ propus, aceasta reprezentând și imaginea proiectelor criticate de mai multe ori și de Domnul Primar EMIL BOC în presa.

22.08.2021
CLUJ-NAPOCA

SANDOR ILONA



483090/ 23.08.2021

Sesizare PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului- str. Tabacarilor

Sandor Ilona [

Trimis: 23 august 2021 08:03

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

Atașări: SESIZARE PUZ STR TABACARIL~1.pdf (5 MO)

Buna Ziua,

Atasat va trimit sesizarea mea referitor la dezbaterea publica pentru PUZ al strazii Tabacarilor. Va rog sa imi confirmati primirea mailului si sa imi trimiteti numarul de inregistrare al documentului atasat.

Cu stima,
Sandor Ilona

This email was scanned by Bitdefender

483090 / 23.08.2021

Catre

**CATRE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE**

Referitor la anuntul publicat pe pagina de internet a Primariei Cluj- Napoca avand ca obiect consultarea publicului privind documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului-str. Tabacarilor
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. PORTELANULUI STR. TABACARILOR,
NR.PROIECT 431/2019,
Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

Subsemnata, SANDOR ILONA, proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca,
str. _____, email _____ tel. _____
formulez prezenta:

NOTA DE OBSERVATII:

1. Solicit sa se prezinte un studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca noul proiect propus se conformeaza cu prevederile legii 114/1996 actualizata (Legea locuintei) in cea ce priveste impactul asupra zonei de locuit inconjuratoare, respectiv asupra imobilului de pe str.Tabacarilor 4-6 a carui proprietar sunt.

Mentionez ca aprobarea proiectului, afecteaza imobilul detinut de mine in mod negativ din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (prin inaltimea cladirilor invecinate proiectate) fiind amplasata chiar in vecinatatea cladirilor din proiectul propus. Fatada principala si curtea noastra este expusa viziunii directe din noul ansamblu ce urmeaza a fi construit.

2. Parcelele invecinate sunt situate in ZCP L_A. Zona protejata va fi complet desfigurata de pozitionarea in vecinatate a unor constructii cu un regim de inaltime exagerat cum e cel propus, care oricum **depaseste maximul admis in PUG.**

- **Vecinatatea si incadrarea in ZCP obliga la obtinerea avizului de la Comisia Zonala de Monumente Istorice (CZMI) - solicat prezentarea avizului.**

- Numarul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care sa prezinte impactul asupra circulatiei in zona, a noii interventii - solicita prezentarea studiului de trafic.

3. Zona pe care o sistematizeaza PUZ-ul acesta incadreaza parcelele in Unitate Teritoriala de Referinta ZCP_Et, in care prevederile PUG spun:

• " 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

• 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

b) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PUZ-ul propus reincadreaza zona intr-un cu totul alt UTR, ii anuleaza statutul de zona protejata, se descotoroseste de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

In concluzie: NU sunt de acord cu proiectul de PUZ propus, aceasta reprezentand si imaginea proiectelor criticate de mai multe ori si de Domnul Primar EMIL BOC in presa.

22.08.2021
CLUJ-NAPOCA

SANDOR ILONA

8/23/2021

Sesizare PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului- str. Tabacarilor

Sesizare PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului- str. Tabacarilor

Sandor Ilona [:]

Trimis: 23 august 2021 08:08

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Atașări: SESIZARE PUZ STR TABACARIL~1.pdf (5 MO)

483156/ 23.08.2021

Buna Ziua,

Atasat va trimit sesizarea mea referitor la dezbateri publică pentru PUZ al strazii Tabacarilor. Va rog să îmi confirmați primirea mailului și să îmi trimiteți numărul de înregistrare al documentului atasat.

Cu stima,
Sandor Ilona

This email was scanned by Bitdefender

483156/23.08.2021

Catre

**CATRE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE**

Referitor la anuntul publicat pe pagina de internet a Primariei Cluj- Napoca avand ca obiect consultarea publicului privind documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului-str. Tabacarilor
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. PORTELANULUI STR. TABACARILOR,
NR.PROIECT 431/2019,
Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

Subsemnata, SANDOR ILONA, proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca,
str. _____ email _____ tel. _____
formulez prezenta:

NOTA DE OBSERVATII:

1. Solicit sa se prezinte un studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca noul proiect propus se conformeaza cu prevederile legii 114/1996 actualizata (Legea locuintei) in cea ce priveste impactul asupra zonei de locuit inconjuratoare, respectiv asupra imobilului de pe str.Tabacarilor 4-6 a carui proprietar sunt.

Mentionez ca aprobarea proiectului, afecteaza imobilul detinut de mine in mod negativ din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (prin inaltimea cladirilor invecinate proiectate) fiind amplasata chiar in vecinatatea cladirilor din proiectul propus. Fatada principala si curtea noastra este expusa viziunii directe din noul ansamblu ce urmeaza a fi construit.

2. Parcelele invecinate sunt situate in ZCP L_A. Zona protejata va fi complet desfigurata de pozitionarea in vecinatate a unor constructii cu un regim de inaltime exagerat cum e cel propus, care oricum **depaseste maximul admis in PUG.**

- Vecinatatea si incadrarea in ZCP obliga la obtinerea avizului de la Comisia Zonala de Monumente Istorice (CZMI) - solicita prezentarea avizului,

- Numarul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care sa prezinte impactul asupra circulatiei in zona, a noii interventii - solicit prezentarea studiului de trafic.

3. Zona pe care o sistematizeaza PUZ-ul acesta incadreaza parcelele in Unitate Teritoriala de Referinta ZCP_Et; in care prevederile PUG spun:

▪ **" 3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

▪ **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PUZ-ul propus reincadreaza zona intr-un cu totul alt UTR, ii anuleaza statutul de zona protejata, se descotoroseste de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

In concluzie: NU sunt de acord cu proiectul de PUZ propus, aceasta reprezentand si imaginea proiectelor criticate de mai multe ori si de Domnul Primar EMIL BOC in presa.

22.08.2021
CLUJ-NAPOCA

SANDOR ILONA

8/23/2021

Sesizare PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului- str. Tabacarilor

Sesizare PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului- str. Tabacarilor

Sandor Ilona [sandorlici@yahoo.com]

Trimis: 23 august 2021 08:51

Până la: registratura

Categorii: M. Anca

Atașări: SESIZARE PUZ STR TABACARIL~1.pdf (5 MO)

483210 / 23.08.2021

Buna Ziua,

Atasat va trimit sesizarea mea referitor la dezbaterea publica pentru PUZ al strazii Tabacarilor. Va rog sa imi confirmati primirea mailului si sa imi trimiteti numarul de inregistrare al documentului atasat.

Cu stima,
Sandor Ilona

This email was scanned by Bitdefender

Catre

**CATRE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE**

Referitor la anuntul publicat pe pagina de internet a Primariei Cluj- Napoca avand ca obiect consultarea publicului privind documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Portelanului-str. Tabacarilor

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. PORTELANULUI STR. TABACARILOR,

NR.PROIECT 431/2019,

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

Subsemnata, SANDOR ILONA, proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca,
str. email tel.

, formulez prezenta:

NOTA DE OBSERVATII:

1. Solicit sa se prezinte un studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca noul proiect propus se conformeaza cu prevederile legii 114/1996 actualizata (Legea locuintei) in cea ce priveste impactul asupra zonei de locuit inconjuratoare, respectiv asupra imobilului de pe str.Tabacarilor 4-6 a carui proprietar sunt.

Mentionez ca aprobarea proiectului, afecteaza imobilul detinut de mine in mod negativ din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (prin inaltimea cladirilor invecinate proiectate) fiind amplasata chiar in vecinatatea cladirilor din proiectul propus. Fatada principala si curtea noastra este expusa viziunii directe din noul ansamblu ce urmeaza a fi construit.

2. Parcelele invecinate sunt situate in ZCP L_A. Zona protejata va fi complet desfigurata de pozitionarea in vecinatate a unor constructii cu un regim de inaltime exagerat cum e cel propus, care oricum **depaseste maximul admis in PUG.**

- **Vecinatatea si incadrarea in ZCP obliga la obtinerea avizului de la Comisia Zonala de Monumente Istorice (CZMI) - solicat prezentarea avizului.**

- Numarul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care sa prezinte impactul asupra circulatiei in zona, a noii interventii - solicit prezentarea studiului de trafic.

3. Zona pe care o sistematizeaza PUZ-ul acesta incadreaza parcelele in Unitate Teritoriala de Referinta ZCP_Et, in care prevederile PUG spun:

▪ " 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje in clădiri provizorii amplasate in interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan)

in orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

▪ 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată in fiecare caz in parte in funcție de context, in plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării in înălțimea la cornișă reglementată

c) corpurile de clădire situate in interiorul parcelei se vor încadra in înălțimea maximă la cornișă totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PUZ-ul propus reincadreaza zona intr-un cu totul alt UTR, ii anuleaza statutul de zona protejata, se descotoroseste de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

In concluzie: NU sunt de acord cu proiectul de PUZ propus, aceasta reprezentand si imaginea proiectelor criticate de mai multe ori si de Domnul Primar EMIL BOC in presa.

22.08.2021
CLUJ-NAPOCA

SANDOR ILONA



3/25/2021

nota obs. la PUZ pentru zone construite protejate, mun. Cluj-Napoca, str. Portelanului- Str. Tabacarilor

nota obs. la PUZ pentru zone construite protejate, mun. Cluj-Napoca, str. Portelanului- Str. Tabacarilor

monica rostas [monarostas@yahoo.com]

Trimis: 25 august 2021 11:46

Până la: registratura

Categorii: CRISTINA

Atașări: NOTA OBSERVATII - PUZ CLUJ~1.doc (37 KO)

488182 / 25.08.2021

Buna ziua,
va rog sa-mi transmiteti nr. de inregistrare pentru aceste acte, multumesc
cu stima,

Monica Rostas

This email was scanned by Bitdefender

488182 / 25.08.2021

CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA,

NOTA DE OBSERVATII

Subsemnatul „ROSTAS ARPAD”, domiciliat în
în calitate de locuitor al imobilului de la adresa sus menționată, doresc să vă aduc la cunoștință
următoarea NOTA DE OBSERVATII, referitoare la proiectul

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MUNICIPIUL CLUJ-
NAPOCA, STR. PORTELANULUI- STR. TABACARIILOR,
NR. PROIECT 431/2019, depus la 2021/04/26/1 și 2021/04/26/2

1. Solicităm să se realizeze/prezinte un studiu de însorire prin care să se demonstreze că noul proiect propus se conformează cu prevederile legii 114/1996 actualizată (Legea locuinței) în ceea ce privește impactul asupra zonei de locuit înconjurătoare, respectiv asupra imobilului de pe str. Tabacarilor 4-6

2. Zona pe care o sistematizează PUZ-ul acesta încadrează parcelele în **Unitate Teritorială de Referință ZCP_Et**, în care prevederile PUG spun:

▪ " 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

▪ 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în

Înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PUZ-ul propus reincadrează zona într-un cu totul alt UTR, îi anulează statutul de zonă protejată, se descotorosește de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

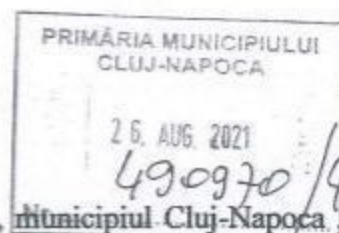
3. Parcelele învecinate sunt situate în ZCP L_A. Zona protejată va fi complet desfigurată de poziționarea în vecinătate a unor construcții cu un regim de înălțime exagerat cum e cel propus care oricum depășește maximumul admis în PUG.

- Vecinătatea și încadrarea în ZCP obligă la obținerea avizului de la Comisia Zonală de Monumente Istorice (CZMI) - se solicită prezentarea avizului
- Numărul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care să prezinte impactul asupra circulației în zona a noii
- intervenții.- se solicită prezentarea studiului de trafic.

ROSTAS ARPAD

15.06.2021
CLUJ-NAPOCA

Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul, Tripon Bogdan Ilie, domiciliat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. _____, nr. _____ în calitate de proprietar pe str. Tabacarilor, luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR.

Va comunic următoarele observații și obiecțiuni la proiectul cu nr. 431/2019 (modificat):

- 1) Proiectul de P.U.Z. (modificat) nu este anunțat conform procedurii, consultarea publică este poate evitată, deoarece de exemplu nu sunt anunțati proprietarii tangenți de modificările proiectului (afecțati direct de proiect), propunerea de proiect de P.U.Z. nu are panou afișat la locație cu noua formă propusă (există doar cel vechi!) etc. .
- 2) Zona la care se face referire în proiectul de P.U.Z. este traversată de către o stradă publică, anume Str. Tabacarilor, aceasta nu face parte din proprietatea celor ce au inițiat P.U.Z., deci nu poate fi modificată după voia unora, fără implicarea proprietarului (adică coroborată cu proiectele primăriei în zona!) și doar după finalizarea acestora pentru a lua în considerare situația existentă .
- 3) Sunt prezentate în partea desenată drumuri de acces construite pe un spațiu verde cu copaci mari ce nu se află pe parcela pe care este propus proiectul de P.U.Z., prin fața imobilului P+2+M Nr. Cadastral 271253, - proiectul propune realizarea de construcții în afara zonei studiate și desființarea de spații verzi existente?
- 4) Care dintre parcelele incluse în proiect sunt situate pe str. Portelanului? Prezentati va rog extras C.F. . Denumirea proiectului nu cred că este corectă, parcelele fiind pe str. Tabacarilor, o stradă reglementată foarte bine urbanistic echilibrată din punct de vedere al diferențelor de înălțime între clădirile învecinate . Ceea ce se dorește prin prezentul proiect este în total dezacord cu regulamentul de urbanism al municipiului .
- 5) În Regulament P.U.G. aprobat prin HCL 579/6.07.2018 se specifică următoarele :
"ARTICOLUL 20 - Aspectul exterior al construcțiilor
(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)." . Prin urmare va rog să respingeți în totalitate proiectul propus deoarece încalcă Regulamentul P.U.G.
- 6) Schimbarea din U.T.R. SZCP_Et în UTR - ZPC_M1*2 și UTR - ZPC_M1*1-la care se cer și derogări este din punct de vedere urbanistic complet nepotrivit pentru zona adiacentă proiectului cu un regim de înălțime total diferit!!!
- 7) La baza proiectului nu stă o actualizare a cartilor funciare (masuratori în STEREO 70 – punct obligatoriu la realizarea unui proiect nou!) care alcatuiesc zona studiată, fapt care poate duce la neconformități între ceea ce se propune în proiectul PUZ și ceea ce există real !

- 8) Proiectul nu contine studii de insorire , studii de circulatie auto , studii de asigurare a intinitatii pentru a nu afecta imobilele invecinate.
- 9) Proiectul propune de la 350 de apartamente în sus, spatii comerciale ,ceea ce aduce in zona peste 400 de autovehicule suplimentare care poluează mult mai mult decât cel existent! Poluare suplimentară in zona respectiva!
- 10) Proiectul propune aducerea in circulatia zonala a aproximativ 400 de autovehicule care vor congestiona traficul, fapt care afecteaza deplasarea masinilor speciale ce deservesc Spitalul Municipal Clujana !
- 11) Densificarea zonei crește poluarea atmosferică- vezi zonele aglomerate, cele mai poluate!- pentru că același număr de poluanți se diluează într-un volum mai mic de aer decât în cazul unei dezvoltări pe orizontală.
- 12) Densificarea populației duce la crearea de ambuteiaje rutiere, poluare, noxe etc., la aglomerări pe căile de acces pietonale, interioare și exterioare → riscuri crescute de a contracta boli infecto-contagioase, respiratorii etc.
- 13) Cladirea S+P+E de pe str. Tabacarilor nr.2 face parte din ansamblul rezidential construit initial pe strada Tabacarilor , avand initial destinatia de gradinita , avand si arhitectura cladirilor de pe str. Tabacarilor , cadrand urbanistic cu zona .
- 14) In proiect nu este descris ceea ce se doreste a se construi pe parcela in suprafata de S=3878,16mp incadrata conform proiect in UTR - ZPC_M1*.2 care se va configura ulterior aprobarii proiectului -nu sunt de acord cu configurarea parcelei respective dupa aprobare P.U.Z. si construirea pe ea a unei constructii care nu este prezentata in proiect .
- 15) Nu sunt de acord cu schimbarea U.T.R. SZCP_Et a parcelelor din proiect in UTR - ZPC_M1*.2 si UTR - ZPC_M1*.1 deoarece regulamentul P.U.G. impune acest lucru.
Parcelele care fac obiectul prezentului proiect de P.U.Z. se afla in U.T.R. - SZCP_Et

REGULAMENT P.U.G. site-ul primariei Cluj-Napoca

” URBANISM/UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ/ZCP - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE/

ZCP_Et

ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

_Monitorul Oficial Local

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, uneori grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone: SZCP_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de

ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP_Et

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

ZCP_Et

SZCP_Et

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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

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

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

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

Din ceea ce inteleg din regulamentul P.U.G. proiectul de P.U.Z. trebuie sa urmareasca în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros! Proiectul prezentat este în totala contradicție cu prevederile regulamentului P.U.G. .

16) Avand in vedere :

“ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Art. 13. - Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii; ”

și prin toate cele arătate mai sus în zona în care se propune proiectul de P.U.Z. mai sus menționat, se influențează negativ zona adiacentă parcelelor supuse P.U.Z., prin : creșterea poluării față de nivelul existent , creșterea de trafic suplimentar ceea ce duce la o disfuncționalitate a mobilității locuitorilor deja existenți pe str. Tabacarilor , densificarea exagerată a populației în raport cu caracterul zonei –risc mai mare de transmitere a bolilor infecto-contagioase , a celor cu transmitere aeriană , poluare fonică suplimentară în zona.

În concluzie, sper să respingeți în totalitate documentația P.U.Z- dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR .

Data

26.08.2021.

Tripon Bogdan-Ilie



Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
26. AUG. 2021
Nr. 490977/433

Subsemnații,
RUSU IOANA
CIONT CORINA
MAN VALENTIN
DEMETER ALEX. MI
HAZAVAS MARGIT
RACU AURELIA
HARCO EUGEN
RUSU CHEROCHIE
RIPKA ANNA
PATARI LAZAR

in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar
in calitate de proprietar

Iuand la cunostiinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR.

Va comunicam urmatoarele observatii si obiectiuni :

Proiectul de P.U.Z. mai sus mentionat , influenteaza negativ zona adiacenta parcelelor supuse P.U.Z., prin : cresterea regimului de inaltime exagerat de mult , crearea de constructii noi in total dezacord cu cele deja existente , cresterea poluarii fata de nivelul existent , crearea de trafic suplimentar ceea ce duce la o disfunctionalitate a mobilitatii locuitorilor deja existenti pe str. Tabacarilor , densificarea exagerata a populatiei in raport cu caracterul zonei –risc mai mare de transmitere a bolilor infecto-contagioase , a celor cu transmitere aeriana , poluare fonica suplimentara in zona .

În concluzie, speram să respingeți în totalitate documentația P.U.Z- dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR.

Data

Semnatura

26.08.2021 RUSU IOANA
26.08.2021 CIONT CORINA
26.08.2021 MAN VALENTIN
26.08.2021 DEMETER ALEXANDRU
26.08.2021 HAZAVAS MARGIT
26.08.2021 RACU AURELIA
26.08.2021 HARCO EUGEN
26.08.2021 RUSU CHEROCHIE
26.08.2021 RIPKA ANNA
26.08.2021 PATARI LAZAR

491791 / 26.08.2021

CERERE

Bela Katona

Trimis: 26 august 2021 16:08

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

Atașări: CERERE OBSERVATII PUZ.pdf (569 KO)

Buna ziua!

atasat gasiti observatii referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

cu stima

Katona Bela

This email was scanned by Bitdefender

491791 / 26.08.2021

Către

MUN. CLUJ- NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL și Asociații

KATONA BÉLA, cu domiciliul în
email:

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

Prin care solicit reluarea procedurii de consultare a publicului, cu respectarea dispozițiilor actelor normative în materie, din următoarele

MOTIVE

1. Alineatul a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, dispune:
 2. „primăria...identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
 4. „primăria... afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate”
 5. ” Investitorul privat, inițiator al P.U.Z. afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.”

Vă informez, că pe teritoriul zonei, precum și pe parcelă, există doar un anunț vechi, din 22.04.2021 (vezi planșa foto).

Astfel, subsemnatul am luat cunoștință despre prezenta consultare doar accidental și prea târziu pentru a putea consulta documentația pusă la dispoziția publicului și a putea face observații pe fond.

2. Pentru a putea formula observații în mod cât mai corect și precis, vă solicit să puneți la dispoziția publicului o documentație completă cu toate documentele care au stat la baza propunerii (lista actelor pe borderou) inclusiv cu respectarea dispozițiilor HCL 153/2012, Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și actele
3. Pe lângă consultarea descrisă mai sus, primăria poate să, „informeze publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli, e.t.c., consulta publicul prin dezbateri publice, interviuri de grup, organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri pentru identificarea și punerea în comun a cunostintelor și competențelor.”
Sunt de părere, că pe lângă consultarea obligatorie și alte modalități de informare, dezbaterile publice ar avea efecte pozitive în procedura de comunicare a punctelor de vedere.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătămat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunere PUZ în forma actuală astfel vă rog să dispuneți reluarea procedurii de consultare a publicului.”

Menționez, că prezentul înscris se referă strict la desfășurarea procedurii de consultare a publicului și îmi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.,

Anexez: planșa foto anunț 22.04.2021

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați pe adresa email: belakatona2@yahoo.com.

KATONA BÉLA

ANEXĂ



491864/26.08.2021

cerere

Bela Katona [

Trimis: 26 august 2021 16:28

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

Atașări: cerere observatii puz.pdf (178 KO)

Buna ziua!

Va trimit din nou documentul trimis in 26.08.2021 ora 16:08. Datorita unor erori tehnice anexa din document nu a fost trimisa complet vizibila. Atasat gasiti observatii referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

cu stima

Katona Bela

This email was scanned by Bitdefender

491864/26.08.2021

Către

MUN. CLUJ-NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

KATONA BÉLA, cu domiciliul în
email:

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

Prin care solicit reluarea procedurii de consultare a publicului, cu respectarea dispozițiilor actelor normative în materie, din următoarele

MOTIVE

1. Alineatul a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, dispune:
2. „primăria...identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
4. „primăria... afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate”
5. ” Investitorul privat, inițiator al P.U.Z. afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.”

Vă informez, că pe teritoriul zonei, precum și pe parcelă, există doar un anunț vechi, din 22.04.2021 (vezi planșa foto).

Astfel, subsemnatul am luat cunoștință despre prezenta consultare doar accidental și prea târziu pentru a putea consulta documentația pusă la dispoziția publicului și a putea face observații pe fond.

2. Pentru a putea formula observații în mod cât mai corect și precis, vă solicit să puneți la dispoziția publicului o documentație completă cu toate documentele care au stat la baza propunerii (lista actelor pe borderou) inclusiv cu respectarea dispozițiilor HCL 153/2012, Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și actele
3. Pe lângă consultarea descrisă mai sus, primăria poate să, „informeze publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli, e.t.c., consulta publicul prin dezbateri publice, interviuri de grup, organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri pentru identificarea și punerea în comun a cunostintelor și competențelor.”
Sunt de părere, că pe lângă consultarea obligatorie și alte modalități de informare, dezbateri publice ar avea efecte pozitive în procedura de comunicare a punctelor de vedere.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătămat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunere PUZ în forma actuală astfel vă rog să dispuneți reluarea procedurii de consultare a publicului.”

Menționez, că prezentul înscris se referă strict la desfășurarea procedurii de consultare a publicului și imi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.,

Anexez: planșa foto anunț 22.04.2021

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați pe adresa email: belakatona2@yahoo.com.

KATONA BÉLA

ANEXĂ



ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor nr.3 Telefon (+40) 0264 59 60 30. Fax 59 25 66

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Nr. 471222 /433/ 16.08.2021

Conex cu 459729/2021

(Nr. Cererii CTATU)

EXPEDIAT

1 SEP. 2021

NOTIFICARE

Către,

Inspectoratul de Poliție Județean Cluj
BCCO
str. Tăbăcarilor nr. 2
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform HCL nr. 153/10.04.2012 privind "Informarea și consultarea publicului, elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului", prin prezenta vă informăm de intenția și propunerea documentației de urbanism PUZ – Ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor fn, beneficiară: SC Newline Building SRL și asociații.

În cazul în care există propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism, vă rugăm să le transmiteți, în scris, în termen de 15 zile de la primirea prezentei. În acest sens se va completa formularul anexat și se va înregistra la registratura primăriei sau se va transmite online pe adresa registratura@primariaclužnapoca.ro

Documentația PUZ este afișată pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro la secțiunea ->locuire->urbanism->strategii urbane->consultarea si informarea populatiei->documentații PUZ supuse consultării publice în faza elaborării propunerilor

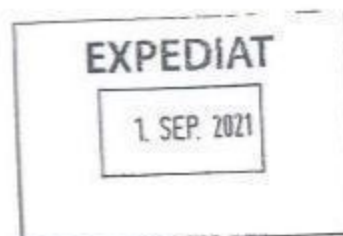
ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ȘEF BIROU,
arh. Andreea Mureșan

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor nr.3 Telefon (+40) 0264 59 60 30. Fax 59 25 66

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
Nr. 471238 /433/ 16.08.2021
Conex cu 459729/2021
(Nr. Cererii CTATU)

957



NOTIFICARE

Către,

Asociația de Proprietari
str. Tabacarilor nr. 3
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nota: Se va afișa într-un loc vizibil și accesibil tuturor proprietarilor/locatarilor din imobil

Conform HCL nr. 153/10.04.2012 privind "Informarea și consultarea publicului, elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului", prin prezenta vă informăm de intenția și propunerea documentației de urbanism PUZ – Ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor fn, beneficiară: SC Newline Building SRL și asociații.

În cazul în care există propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism, vă rugăm să le transmiteți, în scris, în termen de 15 zile de la primirea prezentei. În acest sens se va completa formularul anexat și se va înregistra la registratura primăriei sau se va transmite online pe adresa registratura@primariaclujnapoca.ro

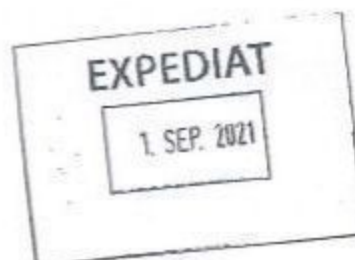
Documentația PUZ este afișată pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro la secțiunea ->locuire->urbanism->strategii urbane->consultarea și informarea populației->documentații PUZ supuse consultării publice în faza elaborării propunerilor

/ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

/ȘEF BIROU,
arh. Andreea Mureșan

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor nr.3 Telefon (+40) 0264 59 60 30. Fax 59 25 66

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr. 471244 /433/ 16.08.2021
Conex cu 459729/2021 195
(Nr. Cererii CTATU)



NOTIFICARE

Către,

Asociația de Proprietari
str. Tabacarilor nr. 5
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nota: *Se va afișa într-un loc vizibil și accesibil tuturor proprietarilor/locatarilor din imobil*

Conform HCL nr. 153/10.04.2012 privind "Informarea și consultarea publicului, elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului", prin prezenta vă informăm de intenția și propunerea documentației de urbanism PUZ – Ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor fn, beneficiară: SC Newline Building SRL și asociații.

În cazul în care există propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism, vă rugăm să le transmiteți, în scris, în termen de 15 zile de la primirea prezentei. În acest sens se va completa formularul anexat și se va înregistra la registratura primăriei sau se va transmite online pe adresa registratura@primariaclujnapoca.ro

Documentația PUZ este afișată pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro la secțiunea ->locuire->urbanism->strategii urbane->consultarea si informarea populatiei->documentații PUZ supuse consultării publice în faza elaborării propunerilor

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ȘEF BIROU,
arh. Andreea Mureșan

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor nr.3 Telefon (+40) 0264 59 60 30. Fax 59 25 66

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr. 471254 /433/16.08.2021
Conex cu 459729/2021
(Nr. Cererii CTATU)

1948

EXPEDIAT

1. SEP. 2021

NOTIFICARE

Către,

dl. Katona Bella

Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform HCL nr. 153/10.04.2012 privind "Informarea și consultarea publicului, elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului", prin prezenta vă informăm de intenția și propunerea documentației de urbanism PUZ – Ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor fn, beneficiară: SC Newline Building SRL și asociații.

În cazul în care există propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism, vă rugăm să le transmiteți, în scris, în termen de 15 zile de la primirea prezentei. În acest sens se va completa formularul anexat și se va înregistra la registratura primăriei sau se va transmite online pe adresa registratura@primariaclužnapoca.ro

Documentația PUZ este afișată pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro la secțiunea ->locuire->urbanism->strategii urbane->consultarea și informarea populației->documentații PUZ supuse consultării publice în faza elaborării propunerilor

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ȘEF BIROU,
arh. Andreea Mureșan

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor nr.3 Telefon (+40) 0264 59 60 30. Fax 59 25 66

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Nr. 471260 /433/ 16.08.2021
Conex cu 459729/2021
(Nr. Cererii CTATU)



NOTIFICARE

Către,

dl. Tripon Ilie

Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nota: *Se va afișa într-un loc vizibil și accesibil tuturor proprietarilor/locatarilor din imobil*

Conform HCL nr. 153/10.04.2012 privind "Informarea și consultarea publicului, elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului", prin prezenta vă informăm de intenția și propunerea documentației de urbanism PUZ – Ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor fn, beneficiară: SC Newline Building SRL și asociații.

În cazul în care există propuneri sau obiecțiuni cu privire la studiul de urbanism, vă rugăm să le transmiteți, în scris, în termen de 15 zile de la primirea prezentei. În acest sens se va completa formularul anexat și se va înregistra la registratura primăriei sau se va transmite online pe adresa registratura@primariaclužnapoca.ro

Documentația PUZ este afișată pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro la secțiunea ->locuire->urbanism->strategii urbane->consultarea și informarea populației->documentații PUZ supuse consultării publice în faza elaborării propunerilor

ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ȘEF BIROU,
arh. Andreea Mureșan



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 471560/433/16.08.2021
Conex cu nr. 262313/22.04.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U.)

918

EXPEDIAT

20. AUG. 2021

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj - Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem observațiile formulate prin adresa cu nr. 442547/29.07.2021 de către Ministerul Afacerilor Interne - Direcția Generală Logistică cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 442547/433/16.08.2021
Conex cu nr. 262313/22.04.2021

1918

EXPEDIAT

20. AUG. 2021

Către,

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
str. Eforie nr. 3, sector 5
București

Referitor la adresa Dvs. înregistrată cu nr. de mai sus prin care ne comunicați faptul că obținerea avizului M.A.I. este necesar și obligatoriu în cazul aprobării documentațiilor de tip P.U.Z. învecinate direct cu un imobil aflat în administrarea M.A.I. prin Inspectoratul de Poliție Județean Cluj, vă comunicăm următoarele :

- observațiile Dvs. cu privire la lucrarea P.U.Z. - **Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor** au fost transmise beneficiarului prin adresa cu nr. 471560/433/16.08.2021

- propunerea privind studiul de urbanism este afișată pe site-ul instituției la secțiunea : „Locuire \ Strategii Urbane \ Informarea și consultarea publicului \ Documentații P.U.Z. supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor”

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

București, Eforie 3, Sectorul 5

Tel: 021.310.46.49 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: dgl@mai.gov.ro

NESECRET

Exemplar 1/2

Nr.: 5624/1

Data: 23.07.2021

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ

Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, județul Cluj

23 JUL 2021

442547/101

Având în vedere solicitarea înregistrată la Direcția Generală Logistică cu nr. 561.362 din 08.07.2021 (anexa nr. 1), formulată de dl. Katona Béla în baza Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, referitoare la eliberarea unui punct de vedere de către Ministerul Afacerilor Interne privind documentația pentru **Plan Urbanistic Zonal - „Construire ansamblu mixt - locuințe, dotări și garaj subteran”**, cu amplasament în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor, județul Cluj, beneficiar S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații, vă comunicăm faptul că la nivelul Direcției Generale Logistice nu a fost înregistrată nicio informare/adresă/solicitare referitoare la documentația menționată.

Pe această cale, subliniem faptul că, în conformitate cu prevederile **art. 1, lit. f)** din **Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor**, aprobate prin **Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995**, **obținerea avizului M.A.I. este necesară și obligatorie** în vederea aprobării documentațiilor de tip Plan Urbanistic Zonal, care se referă la teritorii limitrofe obiectivelor speciale¹:

Având în vedere faptul că M.A.I. a eliberat adresa nr. 554.466/22.04.2021 (anexa nr. 2), la solicitarea instituției dumneavoastră, prin care a comunicat lista imobilelor avute în administrare, ce au calitatea de obiective cu caracter special, în vederea actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, iar zona studiată prin documentația menționată se învecinează direct cu un imobil aflat în administrarea M.A.I. prin Inspectoratul de Poliție Județean Cluj, vă comunicăm faptul că, aprobarea documentației P.U.Z. ar putea afecta activitatea desfășurată la nivelul obiectivului cu caracter special, sens în care vă adresăm rugămintea de a avea în vedere obligativitatea obținerii avizului M.A.I. la faza de aprobare a documentației, sau, în caz contrar eventualele responsabilități survenite din amenințările ce pot fi generate prin aprobarea documentației fără avizarea acesteia de către instituția noastră.

(p) DIRECTOR GENERAL
(î) DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

dr. ing. PELIGRAD ION

¹ Construcții, amenajări și instalații la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea.

Aviz nr. 1.

ROMANIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL

Nesecret
București
Nr 46909
din 07.07.2021
Nr exemplar 1

Către,

DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

Domnului chestor de poliție Ion PELIGRAD, (i) director general

Ref: petiția nr. 46909/06.07.2021.

În conformitate cu prevederile art. 11 alin. (1) din OMAI nr. 33/2020 privind activitățile de soluționare a petițiilor, primire în audiență și consiliere a cetățenilor în Ministerul Afacerilor Interne, vă trimitem petiția formulată de **KATONA BELA**:

pentru soluționare, conform competențelor conferite structurii dumneavoastră;

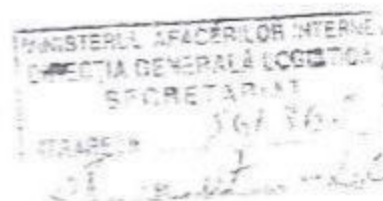
regăsiți la biroul Direcției Secretariat General, în original, până la data de 14.08.2021.
Petiția se răspunde către polițist, în vederea executării.

Cu stimă,

DIRECTOR
Comisar-șef de poliție

Marius TACHE

DIRECTOR ADJUNCT
Comisar-șef de poliție
ADRIAN CREȚU





MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

București, Llorie 3, Sectorul 5
Tel. 021.310.46.49 - Fax. 021.312.44.21 - e-mail. dgl@mai.gov.ro

Anexa nr. 2

NESECRET

Exemplar nr. 1/2

Nr. 554.466

Data: 22.04.2021

Către

S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.R.L.

Municipiul București, str. Puțul lui Zamfir nr. 22-24, et. 3, ap. 4a, sectorul 1

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, referitoare la eliberarea de informații privind obiectivele Ministerului Afacerilor Interne, zonele de protecție/restricție și elementele importante ce trebuie avute în vedere în elaborarea documentației de urbanism „*Reactualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj*”, vă comunicăm următoarele:

- pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare imobilele menționate în **anexa nr. 1**, aflate în proprietatea publică a statului, ce trebuie să se regăsească în documentația de urbanism încadrate la categoria funcțională „*Zonă cu destinație specială*”, marcate în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General*, aprobat prin *Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 13/N din 10 martie 1999*, prin culoarea roz (cu excepția imobilului cu CF nr. 260895-C1-U9). Pentru imobilele listate în anexa nr. 1, vă înaintăm alăturat extrase de carte funciară/planuri de amplasament și delimitare/coordonate Stereo 70;
- imobilul cu CF nr. 260895-C1-U9 se va marca pe planșa de *Reglementări Urbanistice - Zonificare* printr-o *hașură* care să reprezinte „*Zonă în proximitatea căreia este obligatorie obținerea avizului M.A.I.*”;
- bilanțul teritorial existent și propus trebuie să cuprindă și zona funcțională cu destinație specială, în care se încadrează imobilele aflate în administrarea M.A.I.
- totodată, pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare infrastructură de comunicații, care generează **următoarele zone de restricții** ce trebuie reprezentate pe planșa de *Reglementări Urbanistice - Zonificare* și marcate în legendă drept „*Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.*”:
 - **tronsonul 1:** str. Traian, str. Emil Petrovie, str. Decebal, str. Traian, str. Daniil Bărceanu, str. București, str. Anton Pann, str. Porumbelor, str. Paris, str. Tăbăcarilor, P-ța 1 Mai;
 - **tronsonul 2:** str. Fericirii colt cu P-ța Gării, str. Locomotivei, str. Giordano Bruno, str. Corneliu Coposu, P-ța Gării;
 - **tronsonul 3:** str. Traian, str. Iașilor, str. Constanța, B-dul 21 Decembrie, P-ța Avram Iancu, P-ța Ștefan cel Mare, Calea Dorobanților, str. Năvodari, P-ța Baba Novac, str. Andrei Mureșanu, str. Zrinyi Miklos, str. Constantin Brâncuși, str. Constantin Brâncoveanu, str. Diaconu Corești;
 - zona de restricție definită în **anexa nr. 2**, delimitată de punctele 1, 2, 3, 4;
- în elaborarea Regulamentului Local de Urbanism se va ține cont de următoarele:
 - în conformitate cu *Legea nr. 29 din 26.07.2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții* și *Ordonanța nr. 2 din 2006*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului general de urbanism și se autorizează și se execută în

condițiile stabilite de lege și, prin urmare, prevederile Zonei cu destinație specială nu vor cuprinde niciun fel de specificații și reglementări privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.A.U. și H max (acestea pot fi recomandabile și nu obligatorii). Prin urmare, în cadrul fiecărui capitol/articol al zonei funcționale, va fi indicat „Fără specificații” sau „Conform normelor specifice în vigoare”;

- construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;
- în cazul în care o parte din imobilele aflate în administrarea M.A.I. se regăsesc în interiorul zonei centrale ce urmează a fi delimitată prin documentația de urbanism, în cadrul prevederilor din R.L.U. pentru Zona Centrală se va menționa următoarea: „Imobilele încadrate la categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.”
- prevederile pentru zona funcțională cu destinație specială, vor include următoarele mențiuni:

„Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor”

„Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament în interiorul zonei învecinate marcate pe planșă de reglementări urbanistice drept „Zonă învecinată” este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”;

„Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I. marcate pe planșă de reglementări urbanistice drept „Zonă în proximitatea căreia este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”;

„Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.”

- referitor la proiectele de dezvoltare avute în vedere de Ministerul Afacerilor Interne privind imobilele administrate, enumerăm:

- extinderea sediului I.P.J. Cluj din str. Traian nr. 27 și str. Decembal nr. 26, construirea unui poligon de tragere în incinta acestuia;
- construire cameră corpuri delict – parcare auto acoperită în cadrul imobilului cu C.F. nr. 255874 din str. Bucium nr. FN;
- intenția de edificare a unei săli de sport moderne în cadrul imobilului din str. Corneliu Coposu nr. 89-91;
- modernizarea unei camere GAZ din Str. Mășilor nr. FN

După definitivarea proiectului, pentru obținerea avizului M.A.I., este necesar să transmiteți documentația prin intermediul Punctului de Contact Unic Electronic (PCUe), respectiv prin portalul <http://edirectie-guvernare.ro> sau www.pcu.ro.

Pentru accesarea procedurilor pe platforma PCUe, se selectează *Catalog servicii - Servicii Naționale*. Apoi în cadrul categoriei *Cetățeni* se selectează *Vezi toate*. Pagina încărcată va afișa diverse domenii de activitate, unde, în cadrul categoriei *Urbanism* veți găsi *Avize pentru documentații de urbanism și de obținere a autorizațiilor de construire*. Selectând această categorie veți putea identifica trei proceduri diferențiate ale Direcției Generale Logistice, pentru eliberarea avizelor Ministerului Afacerilor Interne pentru diverse tipuri de documentații (autorizații, P.U.D./P.U.Z. și P.U.G.). Pașii de urmat în vederea accesării procedurilor îi puteți găsi detaliați în **anexa nr. 3**.

Suplimentar, la adresa de e-mail avize@mai.gov.ro se va transmite un fișier în format *.dxf*, *.dwg* în coordonate Stereo 70 cu conturul unității administrativ teritoriale. Formatele *.dxf*, *.dwg* și cele de tip arhivă *.rar*, *.zip* etc. nu sunt acceptate de platforma PCUe.

Pentru informații suplimentare ne puteți contacta la nr. tel. (021) 1-264.86.12.

Prezenta adresa **nu reprezintă avizul M.A.I.**

(p) DIRECTOR GENERAL
(î) DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

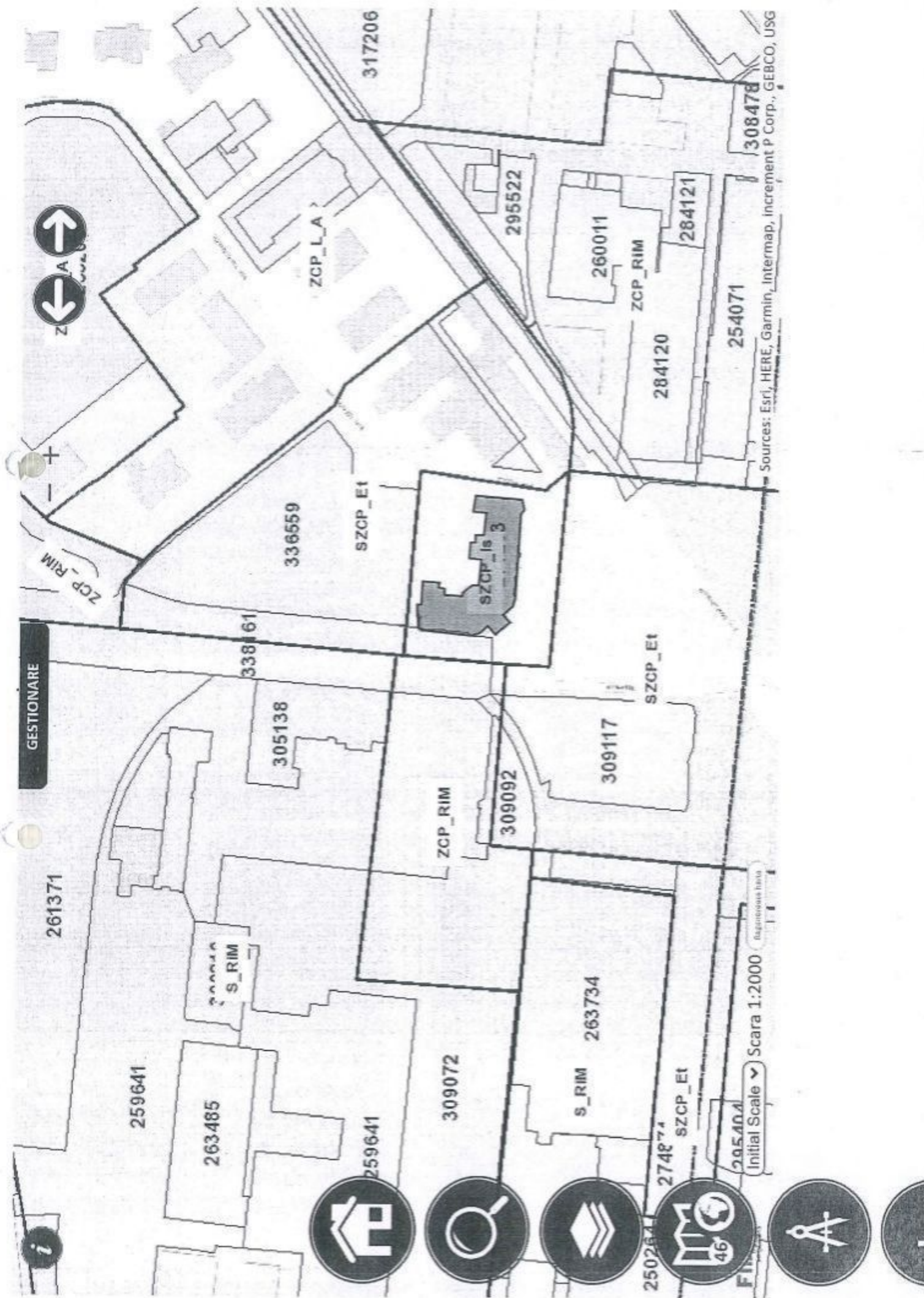
dr. ing. FELICIA DION



**Imobile aflate în administrarea M.A.I.,
cu amplasament pe teritoriul administrativ al Municipiului Cluj - Napoca**

Nr. Crt.	Adresă	Denumire	Nr. cad./CF nr.	Suprafață
1.	Str. Aviatorilor nr. 4	Unitatea Specială de Aviație Cluj-Napoca	CF 272027 Nr. cad. 16306	30342 mp
2.	Str. Bucium nr. FN / Str. Johannes Gutenberg FN	Inspectoratul de poliție județean Cluj - Complex Colina și Secția 3 Poliția Municipiul Cluj-Napoca	Nr. cad./CF 255874	9772 mp
3.	B-dul. 21 Decembrie 1989 nr. 69-71	U.M. 0427 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Avram Iancu al județului Cluj	CF 287708 Nr. cad. 22078	8427 mp
4.	Str. Mentenanței nr. 18	U.M. 0427 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Avram Iancu al județului Cluj	Nr. cad./CF 284632	2170 mp
5.	Str. Traian nr. 27, Str. Decebal nr. 26	Sediul Inspectoratului de poliție județean Cluj	Nr. cad./CF 313327	8958 mp (cotă parte 65.19% din total suprafață de 13742 mp)
			CF 286360	517,40 mp (cotă parte 63.96% din total suprafață de 809 mp)
6.	Str. Mihail Kogălniceanu nr. 10	Inspectoratul de poliție județean Cluj - Serviciul Județean al Arhivelor Statului	Nr. cad./CF 251937	3165 mp
7.	Str. Andrei Mureșanu nr. 16	Serviciul Public Comunitar de Pașapoarte	Top. 1426 CF 271704	1281 mp
8.	Str. Albac nr. 15	Inspectoratul de poliție județean Cluj - Secția 3 Poliția Municipiul Cluj-Napoca	Top. 22935 CF 274172 Lat: 46.764283 Long: 23.618095	624 mp
			CF 272391 Lat: 46.764283 Long: 23.618095	433 mp
9.	Bd. Muncii nr. FN	Inspectoratul de poliție județean Cluj - Bază canină	Fără CF Lat: 46.794187 Long: 23.655639	1781 mp
10.	Piața 1 Mai nr. 4-5	Inspectoratul de poliție județean Cluj	CF 271253	1402 mp
11.	Str. Efimie Murgu nr. 18, ap. 7A	Inspectoratul de poliție județean Cluj	Nr. cad./CF 260895- C1-U9	-

12.	Str. Pitești nr. 10	Inspectoratul de poliție județean Cluj	Nr. cad./CF 296236	3096 mp
13.	Str. Corneliu Coposu nr. 89-91	Școala de Agenți de Poliție „Septimiu Mureșan”	Nr. cad./CF 294264	5029 mp
			Fără CF	10392 mp
14.	Str. Dorobanților nr. 23	Gruparea de Jandarmi Mobilă Cluj-Napoca	Nr. cad./CF 305038	11100 mp
15.	Str. Năvodari nr. 15	U.M. 0701 Cluj-Napoca - Inspectoratul de Jandarmi Județean Cluj-Napoca	Nr. cad./CF 296220	5869 mp
16.	Bd Muncii nr. FN	U.M. 0701 Cluj-Napoca - Inspectoratul de Jandarmi Județean Cluj-Napoca	Fără CF Lat: 46.79523 Long: 23.65519	34100 mp
17.	Bd Muncii nr. FN	U.M. 0701 Cluj-Napoca - Inspectoratul de Jandarmi Județean Cluj-Napoca	Fără CF, Tarla 142 Lat: 46.79593 Long: 23.650219	40000 mp
18.	Trup Lomb nr. FN	U.M. 0701 Cluj-Napoca - Inspectoratul de Jandarmi Județean Cluj-Napoca	Top. 19893/2/1/1 Lat: 46.81091 Long: 23.562715	60000 mp





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 415073/433/14.07.2021
Conex cu nr. 262313/22.04.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U.)

EXPEDIAT

20.11.2021

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj - Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate prin adresa cu nr. 404127/08.07.2021 de către dl. Tripon Bogdan Ilie cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Nr. 369559/433/18.06.2021

Conex cu nr. 262313/22.04.2021

(nr. cererii C.T.A.T.U.)

1649



Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.

str. Baba Novac nr. 16, ap. 2

Cluj - Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate prin adresa cu nr. 361963/15.06.2021 de către dl. Rostas Arpad cu domiciliul în str. cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN

Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

- 8. IUL 2021

Nr. 404124/433

Referitor la adresa dumneavoastră Nr. 352506/433/10.06.2021 primită prin poștă în data de 24.06.2021 prin care îmi comunicați punctul de vedere al proiectantului cu privire la observațiile și obiecțiunile făcute de mine pentru **lucrarea P.U.Z - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări- str. Porțelanului-str. Tăbăcarilor, inițiată de către S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.**, vă comunic următoarele precizări:

Pct.1: Sunt persoane cu proprietăți tangente la proiect care nu au fost notificate sau înștiințate, care sunt direct afectate de proiect!

Pct.2/Pct.4: Se poate transforma zona de activități economice și terțiare în zonă de locuire dar cu respectarea înălțimilor și a gradului de ocupare a terenului actual. Dacă vorbim de areal în cel amintit de dumneavoastră, atunci normal ar fi să se facă P.U.Z pe acel areal pentru a vedea exact toți factorii care în viitor influențează zona amintită de dumneavoastră.

Pct.3/Pct.5: Densificarea orașelor crește poluarea atmosferică- vezi orașele aglomerate, cele mai poluate!- Densificarea prin realizarea de construcții înalte crește poluarea în zona respectivă pentru că același număr de poluanți se diluează într-un volum mai mic decât în cazul unei dezvoltări pe orizontală.

Utilizarea eficientă a resurselor (apa , gaze naturale , electricitate) ține de realizarea de construcții noi inteligente, de izolarea termică a acestora.

Densificarea populației crește riscul de transmitere a bolilor infecto-contagioase!

Densificarea populației duce la crearea de ambuteaje rutiere, poluare, noxe etc., la aglomerări pe căile de acces pietonale, interioare și exterioare → riscuri crescute de contracta boli infecto-contagioase, respiratorii etc.

Și clădirile care se dezvoltă pe verticală pot fi ineficiente energetic!, conform studiilor → depinde ce studii citiți!

Linia directoare a P.U.G-ului am înțeles-o! Sunt pentru schimbarea în bine a zonei, nu în mai rău!

Strada Porțelanului este probabil prinsă cu 4 benzi, dar în partea dinspre râul Someș, se termină într-un pod cu o singură bandă, cu semafor intermitent; nu văd sensul celor 4 benzi.

Bucula de care amintiți s-a creat pentru condițiile de acces, evacuare, acces pompieri pentru acel complex- deservește acel complex.

Construirea ansamblului Riverside nu poate impune nimic!

Referitor la traficul produs de societățile care sunt pe terenurile supuse P.U.Z, este net inferior față de traficul generat de proiect, cu toate că acesta este aferent funcțiunii de locuire. În prezent, pe terenurile respective, vin și pleacă aproximativ 50-60 autovehicule mici și 3-7 vehicule de marfă pe zi.

Proiectul propune de la 350 apartamente în sus, fapt care generează $350 \times 1,2 = 420$ autovehicule care poluează mult mai mult decât cel existent! Poluare suplimentară!

După planșele prezentate, clădirile desenate nu prezintă nici o retragere, doar 6 corpuri de clădire cu înălțimi de la P+6 la P+9 și corpul de grădiniță de P+1! Sau vorbim de alt proiect?! Trecerea progresivă pentru regimul de înălțime nu este asigurată.

Proiectul de P.U.Z se bazează pe realizarea de artere noi, cum ar fi cea care leagă Piața 1 Mai de strada Fabricii, realizarea străzii Porțelanului cu 4 benzi. Proiectul trebuie să țină seama de ce este existent ca și căi de acces, nu de ce se vrea, deoarece dacă proiectul se finalizează înaintea căilor de acces amintite de către dumneavoastră și care nu țin ca și execuție de proiect, atunci ce se va întâmpla cu traficul suplimentar produs prin realizarea proiectului?

Referitor la calitatea aerului din zonă, trebuie să vă hotărâți: este poluat sau nu, în evaluarea dumneavoastră?

Prezența Complexului Sportiv Clujana, viitoarea amenajare a Pieței 1 Mai, sunt beneficii ale zonei, nu a proiectului propus de către dumneavoastră, proiectul aduce în acest moment deservicii zonei în care este amplasat, dacă ne referim la poluare. Dacă afirmați că zona are o calitate a aerului mai bună decât altele din Municipiu, atunci de ce să o schimbăm?

Pct.6/Pct.8: Dacă proiectul de P.U.Z propus de dumneavoastră se bazează pe investițiile pe care și le dorește Primăria Municipiului Cluj-Napoca, atunci oportunitatea unui proiect de P.U.Z este justificată doar după realizarea acestora, pentru că este condiționat de ele.

Datorită celor arătate mai sus și anume: poluare, aglomerarea traficului, afectarea proprietăților tangente la proiect (însorirea, dreptul la intimitate), consider că proprietățile cu caracter de locuire aflate în zonă, inclusiv pe strada Tăbăcarilor, vor fi afectate în mod negativ de proiectul de P.U.Z, mai mult decât în mod pozitiv.

În concluzie, sper să respingeți în totalitate documentația P.U.Z-
Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări- str. Porțelanului-str. Tăbăcarilor, inițiată de către S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.

Cluj-Napoca
08.07.2021

Tripon Bogdan-Ilie



Tel 0

Str.

322892 / 26.05.2021

observatii puz

Bela Katona [

Trimis: 26 mai 2021 14:09

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

Atașări: observatii puz Tabacarilor.pdf (476 KO)

Buna ziua,

referitor la :

notificare nr. 274021/433/29.04.2021

Conex cu 262313/2021

PUZ – construire ansamblu mixt-locuinte si dotari, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn

va trimit observatiile solicitate

cu stima

Katona Bela

This email was scanned by Bitdefender

322892 /
26.05.2021

Către

MUN. CLUJ NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la notificare nr. 274021/433/29.04.2021

Conex cu 262313/2021

PUZ – construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor în
Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL și Asociații

KATONA BÉLA, cu domiciliul în C
email: l

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, în termen legal formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

În legătura cu notificarea nr. 274021/433 din 29.04.2021 expediată prin poștă și comunicată în 11.05.2021, după cum urmează:

1. Reglementarea actuală din PUG (Planul Urbanistic General) pentru zona de amplasare a terenurilor în cauză este UTR SZCP_Et (Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter) subzonă a UTR ZCP_L_A. Conform PUG "pentru SZCP_Et se va aplica regulamentul aferent ZCP_L_A (Ansambluri de locuințe unitare)."

Astfel POT maxim (Procentul de ocupare a terenului) actual pentru această zonă este 40%, CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este de 1,2 iar regimul de înălțime a clădirilor maxim admis este cel existent, adică P+1 (pe care se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor).

Dacă am admite, că UTR SZCP_Et în discuție face parte din reglementările ZCP_Et, și așa POT maxim al terenului ar fi 50%, CUT 2,2 și înălțime maximă a clădirilor de 16m (P+3+M).

Proiectul PUZ prezentat propune :

- a. reconfigurarea zonei și încadrarea terenurilor în cauză din UTR SZCP_Et în UTR ZCP_M1, astfel POT ar permite maxim 50% / 70% cu CUT de 2,2/ 2,8 și înălțimea clădirilor de maxim 17m/ 22m adică (1-3S)+P+3+M / (1-3S)+P+4 pentru clădirile de colț.

Se poate observa, că prin respectarea PUG UTR ZCP_M1 ar fi o creștere de peste 100% înălțimea clădirilor și o creștere de 150% în cazul clădirilor de colț, față de situația actuală.

- b. pe lângă recalificarea zonei din UTR SZCP_Et în UTR ZCP_M1, solicită derogare de la prevederile UTR ZCP_M1 și propune un POT de 70% , CŪT de 2,64 și H maxim a clădirilor de 35m (2)3S+P+(5/9) Astfel înălțimea clădirilor ar crește cu 200%, iar în cazul clădirilor de colț cu 400% față de situația actuală.

Pentru calculul exact al POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etaje în consolă sau clădire stil ciupercă, dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate. Pentru acesta, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT.

Referitor la derogare de la PUZ actual, credem, că nu se poate deroaga de la prevederile existente fără a exista o necesitate reală și motivată. O asemenea modificare poate fi admisă doar cu titlu excepțional, pentru motive bine întemeiate și cu respectarea procedurilor prealabile impuse de legislația în vigoare.

2. Conform fișei proiectului, zona studiată are o suprafață de 11.137mp în acte și 11.502,48mp măsurată, cupusă din 11 loturi de teren, fiecare intabulat în cărți funciare diferite. Dintre aceste terenuri doar CF 336559 este actualizat în sistemul cadastral Stereo 70, restul(10) fiind identificate cu numere topo. Astfel considerăm, că suprafața de teren, obiectul prezentului proiect, nu este identificată cu exactitate, putând apare eventuale suprapuneri în urma actualizării datelor în baza de date OCPI, bineînțeles cu consecințele aferente.

3. În ceea ce privește evaluarea impactului asupra mediu, în documentul "Studii de fundamentare cu caracter analitic" apare, că „funcțiile propuse,...”, nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic....” va rog să observați, că din aproximativ 400 de autovehicule estimate de proiectant (care în realitate ar fi de aprox 600, dacă luăm în calcul, că o familie deține în medie 1,5 autovehicule) pe o suprafață de teren de aprox 11.000mp fără clădiri, spațiu verde etc. rezultă un autovehicul pe fiecare 18.3 mp. Suntem de părere, ca acest numar de mașini ar influența grav calitatea aerului din zona, atât pentru locuitorii caselor existente cât și pentru Spitalul Regional Clujana.

4. Referitor la necesitatea nr. locuri de parcare, vă rog să observați, că proiectul doar estimează numărul apartamentelor, care urmează să fie construite, și aproximează la un numar de "aprox 350". Pentru "comerț și birouri" tot prin aproximație estimează o suprafață de "1300mp".

Considerăm, că în baza datelor furnizate de proiect, nu se poate stabili numărul necesarului real al locurilor de parcare, nu cunoaștem dacă există suprafață suficientă pentru realizarea acestor locuri și dacă mai ramane spațiu suficient de minim 20% (recomandat de proiectant) din teren, pentru spațiu verde.

Vă rog să observați, că proiectul nu prevede locuri de parcare pentru persoanele cu dezabilități, care este „- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite” conform anexa 2 din Regulamentul local de urbanism.

La fel nu este prevăzut loc de parcare pentru biciclete și spațiu amenajat pentru depozitarea bicicletelor. Tot conform Regulamentului local de urbanism ” Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament” Astfel, pentru aprox. 350 de apartamente ar fi necesar minim 350 locuri de parcare pentru biciclete cu suprafața de 60 x 250 cm fiecare.

În orice caz, suntem de părere, că alocarea unui singur loc de parcare la un apartament este insuficient și ireal, în ideea în care o familie deține în medie un număr de 1,5 autovehicule, rezultând astfel un deficit de peste 200 loc de parcare, autovehicule care vor fi depozitate pe strada și pe trotuare.

5. La capitolul analizei costuri și beneficii suntem de părere, că investiția, care conform fișei proiectului va crea ”aprox 350” de locuințe, va transforma o stradă liniștită, tradițional de case, într-o zonă aglomerată de blocuri, defavorizând zona atât din punct de vedere urbanistic cât și financiar, prin scăderea valorilor proprietăților existente, care nu s-ar mai regăsi într-o zonă de case ci într-o zonă mixtă de blocuri supradimensionate.

Cele afirmate în proiect, că acesta aduce ”reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri, duce la eliminarea traficului și crește calitatea mediului urban ” sunt complet eronate și derutante. Pe terenul în discuție a fost amplasată o creșă și o grădiniță încă din anii 1940, care au funcționat până la privatizarea imobilelor. Strada Tăbăcarilor, cu creșa și cu grădinița în capătul străzii, cu case de locuit cu regim de înălțime P sau P+1, și cu o bază sportivă în capătul celălalt, a fost concepută și structurată ca fiind o zonă de case, liniștită și neaglomerată. Pentru acesta, și în vederea minimalizării traficului de circulație, str. Tăbăcarilor dispune doar de o singură intrare, este o stradă înfundată. Deci este logic și clar, că spațiul prezentat nu a fost spațiu industrial de producție.

6. Un alt aspect demn de luat în considerare este mărirea traficului de circulație până la sufocare. Va rog să observați, că proprietatea se învecinează cu proprietăți private și doar cu două străzi, str. Tăbăcarilor, care este o stradă înfundată și str. Porțelanului- stradă cu două benzi de circulație care la o distanță de 150m față de parcela în cauză se îngustează, devenind drum cu o singură bandă de circulație, pe un pod care conduce peste râul Nadăș. În capătul celălalt al străzii Porțelanului se regăsește un sens giratoriu cu 5 intrări în momentul actual.

De remarcat faptul, că proiectul nu prevede piste pentru biciclete, astfel traficul va fi îngreunat și pentru bicicliști.

Pentru cele aratate mai sus, luând în calcul numărul autovehiculelor prognozate și lipsa unui studiu de trafic pentru zona în cauză, suntem de părere, că datele furnizate în acest proiect de PUZ sunt eronate, inexacte și incomplete.

7. Remarcăm lipsa oricărui studiu de însorire cu privire la clădirile prezicate în propunerea de PUZ făcută de către Beneficiar, studiu care, de altfel, este obligatoriu.

Potrivit alin.1 al art. 3 din Normele din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare-de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății:

"amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele 'învecinate'. Totodată, în conformitate cu alin.2 al aceluiași articol:

"în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va 'întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)".

Aceste prevederi din domeniul sănătății menționate anterior au în vedere respectarea indicilor urbanistici deoarece există posibilitatea ca și în situația respectării tuturor indicilor urbanistici gradul de însorire să nu fie respectat.

În plus față de faptul că normele legale reglementează în mod distinct și specific gradul de însorire, nu trebuie să ometem nici faptul, că imobilele- construcție arătate în propunerea PUZ afectează estetica zonei, respectiv privesc toate imobilele învecinate care duc astfel la degradarea calității vieții locuitorilor.

În concluzie suntem de părere, că investiția propusă creează o dezichilibrare urbanistică și niciun caz o dezvoltare armonioasă a zonei. Ar defavoriza locuitorii existenți, ar scădea valoarea proprietăților acestora, ar contribui negativ la supraaglomerarea acestei zone și implicit la dezvoltarea orașului.

Credem, că valorile urmărite de acest proiect PUZ nu este în concordanță cu valorile (fie în trecut sau în viitor) reprezentate de Municipiul Cluj -Napoca și suntem convinși, că conducerea orașului va lua deciziile corespunzătoare pentru a respecta și păstra aceste valori, care sunt cunoscute în massmedia sub sloganul "pentru un Cluj mai bun".

Pentru aceste considerente vă solicit respectuos, să respingeți în totalitate propunerea PUZ- construire ansamblu mixt-locuinte și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn.

KATONA BÉLA

Cizgariu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
28. MAI 2021
Nr. 327837/433

Către,

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

Subsemnatul Trifon Bogdan Ilie
domiciliat în județul Cluj municipiul Cluj-Napoca sector cod poștal ,
strada nr. ,sc .
telefon/fax e-mail

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

CONSTRUIRE ANSAMBLU PURT, LOCUINTE SI DETARI
amplasament: MUN. CLUJ-NAPOCA OT. PONTELANULUI - OT. TABĂCARZOR

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU PROIECTUL DE P.U.Z. PROPUȘ
DIN MOTIVELE ENUMERATE ÎN ANEXA I ATĂȘATĂ PREZENTEI
ROG RĂSPUNS ÎN SCRIS LA CELE MENȚIONATE
DE ÎNINE ÎN ANEXA I. (LA TOATE PUNCTELE MENȚIONATE)

Cu mulțumiri,

Data: 28.05.2021

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

13 *file*

Anexa I

1) In data de 15.05.2021 am gasit in casuta postala aviz postal pentru a ridica o recomandata de la Primaria Cluj-Napoca. M-am prezentat la posta in data de 18.05.2021 unde am ridicat recomandata in care am gasit notificarea NR. 274016/433/29.04.2021 emisa de primaria Cluj-Napoca prin care sunt instiintat „ de intentia si propunerea documentatiei de urbanism PUZ- Ansamblu mixt-locuinte si dotari , str. Portelanului – str. Tabacarilor fn , beneficiara : SC Newline Building SRL si asociatii. ” . Proiectul de PUZ este elaborat de catre S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. .

Consultand site-ul www.primariaclujnapoca.ro la sectiunea indicata in notificare am descoperit urmatoarele : pe site apare : „ În perioada 26 aprilie – 12 mai 2021 publicul are posibilitatea de a transmite propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, pe adresa de e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro sau la sediul Primăriei, Calea Moșilor nr.7. ” , Notificarea catre mine este datata in 29.04.2021 iar plicul de la posta este datat 11.05.2021 cu o zi inainte de expirarea termenului (12.05.2021) de transmitere de propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor „.

Consider ca notificarea cu privire la proiectul mentionat trebuia sa-mi fie transmisa inaintea datei de incepere a consultarii publice in faza de elaborare propuneri PUZ .

Apreciez faptul ca ati incalcat legea si voi face toate demersurile pentru a fi aplicata legea.

Anexez copii ale documentelor.

In continuare va prezint motivele pentru care nu sunt de accord cu proiectul de P.U.Z. propus sunt urmatoarele :

2) Parcelele la care se face referire in proiectul de P.U.Z. sunt deja incadrate in P.U.G. in U.T.R. SZCP_Et - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR iar prin proiect se doreste ZCP_M1- ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC- ceea ce nu e adevarat , aceasta transforma total zona respectiva , astfel atata timp cat PUG –ul permite construirea in conditiile date de UTR SZCP_Et , nu inteleg de ce trebuie schimbata U.T.R. .

3) Crearea unui astfel de ansamblu de locuinte in zona respectiva va crea ambuteaje auto afectand inclusiv activitatea Spitalului Clinic Municipal Clujana , va afecta din punct de vedere al insoririi mai multe proprietati , inclusiv a mea iar datorita diferentei mari dintre inaltimele cladirilor propuse in PUZ si cele invecinate nu poate fi respectat dreptul la intimitate.

4) Prin proiectul de PUZ se doreste trecerea de la o U.T.R. cu caracteristici specifice zonei de constructii deja existente la alta cu caracteristici total diferite din punct de vedere al regimului de innaltime 16 m S+P+3E+M pentru UTR SZCP_Et la 32.5 m S+P+5E-9E pentru UTR ZPC_M1*.2 , ceea ce este dublu fata de ceea ce permite acum UTR SZCP_Et si triplu fata de constructiile invecinate existente , fapt care afecteaza aceste cladiri aflate pe strada Tabacarilor . Atat POT cat si CUT sunt mult mai mari prin proiect decat cele reglementate in prezent prin PUG.

Pe parcela de teren (cuprinsa in propunerea de PUZ) invecinata cu proprietatea mea exista o constructie functionala recent modernizata si care se incadreaza in prevederile actuale ale UTR SZCP_Et .

5) Marirea numarului spatiilor de locuit conform proiectului propus duce la o aglomerare excesiva a zonei prin prezenta a inca 350-500 de masini suplimentare. Acest lucru este simtit si prin finalizarea proiectelor noi din zona respectiva .

6) Aprobarea proiectului afecteaza valoric imobilele din jurul investitiei in special cele aflate pe str. Tabacarilor in mod negativ inclusiv cea detinuta de mine , afecteaza functionalitatea pentru care a fost realizata , este afectata din punct de vedere climatic (insorirea) si din punct de vedere al principiului de intimitate (innaltimea cladirilor invecinate) .

7) Pentru tema de proiectare a PUZCP este necesar in prealabil avizarea de catre CTAU si Comisia Regionala de Monumente Istorice – conform UTR SZCP_Et. –avizele nu sunt in actele prezentate.

8) Din punct de vedere urbanistic si arhitectural proiectul nu se incadreaza in specificul zonei. Cum se imbunatateste din punct de vedere arhitectural proiectul zona ? Cum se incadreaza in zona din punct de vedere urbanistic proiectul din moment ce aduce deservicii zonelor invecinate si o aglomerare si mai mare a traficului in toata zona limitrofa.

Pentru sustinerea celor enumerate mai sus anexeaz prezentei urmatoarele :

- copie dupa notificare si primire plic postal.
- descriere UTR SZCP_Et. valabil in zona vizata de PUZ .

Urmare a celor aratate mai sus nu sunt de acord cu proiectul de PUZ propus , acesta reprezentand imaginea clara a proiectelor criticate vehement de actualul primar Emil Boc in presa.

In concluzie sper sa respingeti in totalitate documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt locuinte si dotari str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor Mun. Cluj-Napoca

Tripon Bogdan Ilie



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, uneori grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone: SZCP_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP_Et

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

ZCP_Et

SZCP_Et

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (c) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (d) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților economice de tip terțiar și să fie compatibile cu clădirile existente.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket

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

ZCP_Et
SZCP_Et

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

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

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv $P+3+M(R)$.
- b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
- c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZCP_Et

SZCP_Et

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZCP_Et

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire,

calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

SZCP_Et

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip

CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

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

CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA,

NOTA DE OBSERVATII



Subsemnatul ,ROSTAS ARPAD ,domiciliat în Cluj-Napoca,s.
în calitate de locuitor al imobilului de la adresa sus menționată ,doresc sa va aduc la cunoștință
următoarea NOTA DE OBSERVATII, referitoare la proiectul

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE,MUNICIPIUL CLUJ-
NAPOCA,STR.PORTELANULUI- STR.TABACARIILOR,
NR.PROIECT 431/2019,depus la 2021/04/26/1si 2021/04/26/2

1. Solicităm sa se realizeze/prezinte un studiu de însorire prin care sa se demonstreze ca noul proiect propus se conformează cu prevederile legii 114/1996 actualizată (Legea locuinței) în cea ce privește impactul asupra zonei de locuit înconjurătoare, respectiv asupra imobilului de pe str.Tabacarilor 4-6

2 .Zona pe care o sistematizează PUZ-ul acesta încadrează parcelele în **Unitate Teritorială de Referință ZCP_Et**, în care prevederile PUG spun:

▪ " 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

▪ 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

c)corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în

Înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

PUZ-ul propus reincadrează zona într-un cu totul alt UTR, îi anulează statutul de zonă protejată, se descotorosește de toate prevederile PUG! Atunci pentru ce se mai face PUG?

3. Parcelele învecinate sunt situate în ZCP L_A. Zona protejată va fi complet desfigurată de poziționarea în vecinătate a unor construcții cu un regim de înălțime exagerat cum e cel propus care oricum depășește maximumul admis în PUG.

- Vecinătatea și încadrarea în ZCP obligă la obținerea avizului de la Comisia Zonală de Monumente Istorice (CZMI) - se solicită prezentarea avizului
- Numărul de apartamente nou create impune realizarea unui studiu de trafic, care să prezinte impactul asupra circulației în zona a noii
- intervenții - se solicită prezentarea studiului de trafic.

ROSTAS ARPAD



15.06.2021
CLUJ-NAPOCA

ANEXA 2

8498/11.11.2024



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Moșilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 220X, Transilvania Cluj

EXPEDAT

11. NOV. 2024

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice TRIPON TRAIAN domiciliat în

P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str.
Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată
cu nr. 845381/11.11.2024 facem următoarele precizări:

1. Parcelele studiate prin prezentul PUZ și parcela cu adresa Tabacarilor, nr.4, Cluj-Napoca se afla în zona protejată, conform PUG Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014. Delimitarea dintre două parcele situate în zona protejată și zona neprotejată se face la nivel administrativ.
 2. Incadrarea parcelor și delimitarea UTR-urilor s-a stabilit prin PUG Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014 și nu face obiectul acestui PUZ.
- 3,4 Exista o diferențiere între regulamentul UTR ZCP_M1*1 și UTR ZCP_M1*2



5. Conform GM prin PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistico-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Indicatorii urbanistici au fost stabiliți prin avizul de oportunitate nr. 188 / 31.10.2023.

6. Conform avizului de oportunitate nr 188/ 31.10.2023 utilizările admise pentru UTR-ul propus : structura functionala mixta incluzand functiuni terțiare, locuire colectiva, functiuni de invatamant.

7. In regulamentul de urbanism aferent UTR ZCP_M1*2 distanta fata de limita de proprietate laterala este de min. 15.00m.

8. Regimul de inaltime s-a modificat conform cerintelor din sedinta comisiei tehnice din 10 iulie 2024.

Regimul de inaltime stabilit prin PUZ nu afecteaza imobilul amplasat pe strada Tabacarilor, nr. 4 , distanta dintre cladirea propusa si cladirea existenta este mai mare decat inaltimea celei mai mari. In acest sens nu este obligatoriu realizarea unui studiu de insorire.



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 8TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

9. Perspectivă reprezintă planșe ajutoare care nu au caracter obligatoriu cf. GM 010 - 2000.



SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ SRL

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului şi de Urbanism
Nr. 327601/433/8.03.2024. 1168

Către,

Katona Bela

st

Cluj-Napoca

email:

Referitor la cererea dvs. înregistrată sub nr. 327601/433/2024, vă comunicăm următoarele:

Întreaga documentaţie poate fi consultată la sediul primăriei şi pe site la adresa:
<https://primariaclužnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

Anunţul intenţiei de elaborare P.U.Z. a fost publicat pe site-ul www.primariaclužnapoca.ro în data de 6.05.2021.

Dvs. puteţi să vă înscrieţi să participaţi la şedinţa Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi de Urbanism în care va fi discutată documentaţia. Această documentaţie va fi afişată pe site pentru şedinţă după ce va fi publicată ordinea de zi a şedinţei C.T.A.T.U., cu minim trei zile înainte de data şedinţei.

Forma finală a documentaţiei va fi validată ulterior, după ce documentaţia va fi discutată în şedinţa Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi de Urbanism.

Documentaţia P.U.Z. a fost supusă informării şi 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.

Dacă la soluţia propusă aveţi obiecţiuni şi sesizări, vă rugăm să le depuneţi la registratura primăriei.

Arhitect Şef,
Arh. Daniel Pop

Şef Birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureşan

Red. 3 ex. arh. Carmen Coţofan

Către

MUN. CLUJ-NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind "propunerea preliminară PUZCP str Portelanului str Tabacarilor" în perioada 22 februarie- 08 martie 2024.

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
email:

jud. Cluj

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

Prin care solicit **reluarea procedurii de consultare a publicului**, cu respectarea dispozițiilor actelor normative în materie, din următoarele

MOTIVE

1. Alineatul a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, dispune:
 2. „ primăria...identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
 4. „ primăria... afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate”
 5. ” Investitorul privat, inițiator al P.U.Z. afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.”

Vă informez, că subsemnatul, în calitate de proprietar al unui imobil care este direct afectat de propunerile PUZ nu am fost notificat în nicio formă iar pe teritoriul zonei, precum și pe parcelă, nu a fost amplasat niciun anunț în această privire. Astfel, subsemnatul am luat cunoștință despre prezenta consultare doar din întâmplare și prea târziu pentru a putea consulta documentația pusă la dispoziția publicului și a putea face observații pe fond.

2. Pentru a putea formula observații în mod cât mai corect și precis, vă solicit să puneți la dispoziția publicului o documentație completă cu toate documentele care au stat la baza propunerii (avize, studii etc...) inclusiv cu respectarea dispozițiilor HCL 153/2012, Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului
3. Pe lângă consultarea descrisă mai sus, primăria poate să, „informeze publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli, e.t.c., consulta publicul prin dezbateri publice, interviuri de grup, organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri pentru identificarea și punerea în comun a cunostintelor și competențelor.”
Sunt de părere, că pe lângă consultarea obligatorie și alte modalități de informare, dezbateri publice ar avea efecte pozitive în procedura de comunicare a punctelor de vedere.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătămat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunere PUZ în forma actuală astfel vă rog să dispuneți reluarea procedurii de consultare a publicului.”

Menționez, că prezentul înscris se referă strict la desfășurarea procedurii de consultare a publicului și imi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.,

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați pe adresa email: belakatona2@yahoo.com.

KATONA BÉLA

KATONA
BELA

Digitally signed by
KATONA BELA
Date: 2024.03.08
12:24:56 +02'00'



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBALE

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism
Nr. 427862/433/16/2024.

Către,

KATONA BELA

str.

email:

Referitor la cererea dvs. înregistrată sub nr. 427862/433/2024, vă comunicăm următoarele:

Propunerea P.U.Z.C.P. str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor a fost publicată pe site-ul primăriei în 22.02.2024 pentru consultare <https://primariaclužnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>, întreaga documentație putând fi consultată și la sediul primăriei.

Perioada inițială de consultare a fost prelungită, iar până în luna iunie (inclusiv) documentația nu a fost transmisă pe circuitul tehnic de avizare, astfel toți care au dorit au putut-o consulta.

Documentația PUZCP str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor va fi supusă analizei în ședința CTATU din 10 iulie 2024. Ordinea de zi și proiectele supuse analizei în ședința sunt publicate pe site-ul primăriei la secțiunea Locuire/Strategii urbane/ ședințe CTATU

În cazul în care doriți să asistați și/sau să luați cuvântul, vă vom transmite în ziua ședinței, pe adresa d-voastră de mail, linkul de conectare la ședință. Ședința CTATU va începe la ora 14.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan
Red. 2ex. arh. Carmen Coțofan

Prezenta adresă a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă/prin mail în data de 8.07.2024

Către

MUN. CLUJ-NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la răspunsul Dvs. trimis în data de 21.03.2024, cu privire la consultarea publicului privind "propunerea preliminară PUZCP str Portelanului str Tabacariilor" între perioada 22 februarie- 08 martie 2024.

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,
email:

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

RĂSPUNS

După cum urmează:

1. Anunțul intenției de elaborare PUZ din 2021 s-a făcut referire la un proiect diferit. Proiectul care face obiectul consultării publicului din 2024 este bazat pe certificatul de urbanism și avizul de oportunitate din 2023, iar aceste etape sunt premergătoare etapei consultării publicului. Astfel s-a interpretat corect dispozițiile legii și s-a demarat din nou procedura consultării, însă fără a respecta etapele procedurii.

2. Referitoare la respectarea HCL 153/2012 privind etapa consultării publicului, vă solicit să-mi comunicați dovada îndeplinirii condițiilor alineatului a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012, după cum urmează:

- dovada notificării de către Primăria Cluj Napoca, în timp util, a proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
- dovada afișării anunțului amplasat la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z (în baza informațiilor comunicate de proiectant s-a dat anunțuri doar în presa locală)

3. Vă rog să-mi comunicați studiul de trafic întocmit pentru prezentul proiect și planșele tridimensionale ale clădirilor pentru a analiza efectele proiectului și în spațiu (3D).

4. Subsemnatul având calitate de persoana interesată va solicita să fie citat la ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (C.T.A.T.U) în care va fi discutată documentația

În ceea ce privește răspunsul proiectantului, vă comunic următoarele:

1. Fără a face referire la lipsa infrastructurii potrivite (existente) pentru astfel de dezvoltări imobiliare, vă rog să argumentați oportunitatea proiectului dvs. din punct de vedere

urbanistic și arhitectural având în vedere, că ansamblul arhitectural este reprezentat de clădiri cu regim de înălțime P+M și P+2 iar proiectul propune ca după o clădire de P+2 să fie construită o clădire cu regim de înălțime P+4 - P+8 iar după aceasta din nou urmează clădiri cu P+M - P+2

2. Referitor la studiul de însoțire, potrivit art. 3 al. 2 din Normele din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare-de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății, studiul de însoțire este obligatoriu atunci când distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. În cazul nostru clădirea cea mai înaltă este de 23m și are un regim de înălțime de P+6 (pe parcela adiacentă 32m! (P+8)).

În orice caz, aceste prevederi din domeniul sănătății menționate anterior au în vedere respectarea indicilor urbanistici deoarece există posibilitatea ca și în situația respectării tuturor indicilor urbanistici gradul de însoțire să nu fie respectat.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătămat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunere PUZ în forma actuală și solicit **reluarea procedurii de consultare a publicului**, cu respectarea dispozițiilor legale, ținând cont de faptul, că majoritatea persoanelor interesate nu au cunostință de acest proiect.

Menționez, că îmi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați pe adresa email: belakatona2@yahoo.com.

KATONA BÉLA

KATON
A BELA

Digitally signed
by KATONA BELA
Date: 2024.04.19
12:22:55 +03'00'



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

576513/109 07. 2024
calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanei fizice TRIPON TRAIAN, Cluj-Napoca, la P.U.Z. - Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 426880 / 19.04.2024 facem următoarele precizări:

1. Pentru informatii suplimentare referitoare la plansele care stau la baza documentatie va rog sa consultati documentatia depusa Biroul de Strategii Urbane, din cadrul Primariei Cluj-Napoca;
2. Fatada proprietatii care este afectata de imobilul propus este fatada sudica)
3. Cota +0.00 se va stabili la fazele urmatoare ale proiectului;

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ SRL





CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul Tripon Traian domiciliat în Cluj Napoca : in calitate de
detinator de uzufruct viager pentru imobilul situat în Cluj Napoca str Tabacarilor nr 4 ap 1 referitor la
raspunsul primit pentru adesa nr 321959/433 din 07 martie 2024 fac urmatoarele precizari :

- 1) Nu inteleg desenele (schitele) anexate raspunsului acestea neavand nici un punct de reper
- 2) Imobilul de pe str Tabacarilor nr 4 este inspre nord fata de constructiile propuse asa ca nu inteleg de ce faceti referire la fatada sudica
- 3) Am intrebat clar care este cota ZERO a cladirilor propuse si nu care este cota terenului amenajat
- 4) Solicit citare (comunicare în scris) în timp util pentru participare la dezbatare în Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a propunerii PUZCP str Portelanului str Tabacarilor

Tripon Traian

Tel 0745 844 198

427862/19.04.2024

Către

MUN. CLUJ-NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la răspunsul Dvs. trimis în data de 21.03.2024, cu privire la consultarea publicului privind "propunerea preliminară PUZCP str Portelanului str Tabacarilor" în perioada 22 februarie- 08 martie 2024.

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, e-mail:

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

RĂSPUNS

După cum urmează:

1. Anunțul intenției de elaborare PUZ din 2021 s-a făcut referire la un proiect diferit. Proiectul care face obiectul consultării publicului din 2024 este bazat pe certificatul de urbanism și avizul de oportunitate din 2023, iar aceste etape sunt premergătoare etapei consultării publicului. Astfel s-a interpretat corect dispozițiile legii și s-a demarat din nou procedura consultării, însă fără a respecta etapele procedurii.

2. Referitoare la respectarea HCL 153/2012 privind etapa consultării publicului, vă solicit să-mi comunicați dovada îndeplinirii condițiilor alineatului a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012, după cum urmează:

- dovada notificării de către Primaria Cluj Napoca, în timp util, a proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
- dovada afișării anunțului amplasat la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z (în baza informațiilor comunicate de proiectant s-a dat anunțuri doar în presa locală)

3. Vă rog să-mi comunicați studiul de trafic întocmit pentru prezentul proiect și planșele tridimensionale ale clădirilor pentru a analiza efectele proiectului și în spațiu (3D).

4. Subsemnatul având calitate de persoana interesată va solicita să fie citat la ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (C.T.A.T.U) în care va fi discutată documentația

În ceea ce privește răspunsul proiectantului, vă comunic următoarele:

1. Fără a face referire la lipsa infrastructurii potrivite (existente) pentru astfel de dezvoltări imobiliare, vă rog să argumentați oportunitatea proiectului dvs. din punct de vedere

urbanistic și arhitectural având în vedere, că ansamblul arhitectural este reprezentat de clădiri cu regim de înălțime P+M și P+2 iar proiectul propune ca după o clădire de P+2 să fie construită o clădire cu regim de înălțime P+4 - P+8 iar după aceasta din nou urmează clădiri cu P+M - P+2

2. Referitor la studiul de însoțire, potrivit art. 3 al. 2 din Normele din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății, studiul de însoțire este obligatoriu atunci când distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. În cazul nostru clădirea cea mai înaltă este de 23m și are un regim de înălțime de P+6 (pe parcela adiacentă 32m! (P+8)).

În orice caz, aceste prevederi din domeniul sănătății menționate anterior au în vedere respectarea indicilor urbanistici deoarece există posibilitatea ca și în situația respectării tuturor indicilor urbanistici gradul de însoțire să nu fie respectat.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătămat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunere PUZ în forma actuală și solicit **reluarea procedurii de consultare a publicului**, cu respectarea dispozițiilor legale, ținând cont de faptul, că majoritatea persoanelor interesate nu au cunostință de acest proiect.

Menționez, că îmi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați pe adresa email: belakatona2@yahoo.com.

KATONA BÉLA

KATON
A BELA

Digitally signed
by KATONA BELA
Date: 2024.04.19
12:22:55 +03'00'



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

Cipariu
calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 8TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj



Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

SC SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA SRL, in calitate de proiectant,
raspundem la sesizarile primite pentru PUZ - construire ansamblu mixt , locuinte
si dotari , beneficiar SC NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii, Cluj-Napoca, strada
Portelanului - Tabacarilor.

Numarul de inregistrare pentru PUZ este 327374/08.03.2024

Cluj-Napoca

22.03.2024

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA SRL

Arh. Sorin Scripcariu



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

Calea Moșilor nr. 3, 40001, Cluj-Napoca
tel. +40 264 596 030, email: strategiurbane@primariaclojnapoca.ro
www.primariaclojnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 510360/433/07.09.2021
Conex cu nr. 262313/22.04.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U.)

EXPEDIAT

13 SEP 2021

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj - Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate de vecini cu privire la lucrarea :
P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

- nr. 482574/23.08.2021 - d-na. Sandor Ilona

- nr. 482801/23.08.2021 - d-na. Sandor Ilona

- nr. 483090/23.08.2021 - d-na. Sandor Ilona

- nr. 483156/23.08.2021 - d-na. Sandor Ilona

- nr. 483210/23.08.2021 - d-na. Sandor Ilona

- nr. 488182/25.08.2021 - dl. Rostas Arpad

- nr. 490970/26.08.2021 - dl. Tripon Bogdan Ilie

- nr. 490977/26.08.2021 - vecinii cu domiciliul în str. Tăbăcarilor

- nr. 491791/26.08.2021 - dl. Katona Bela

- nr. 491864/26.08.2021 - dl. Katona Bela

Răspuns: 483613 → 510412

id. 361963 → Răsp → 510382
483613

id.

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN



Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanei fizice TUDOR 315644/05.03.2024, la P.U.Z. - Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 327374/08.03.2024 facem următoarele precizări:

Pentru a evidenția caracterul arealului (cunoscut la nivelul orașului ca fiind „Clujana - Carbochim”) luam în considerare terenul care se mărginește de calea ferată la sud, râul Someșul Mic la vest, nord și canalul Morii la est. Astfel din suprafața de teren de cca. 41,50ha, după un calcul simplu, rezultă următoarele:

zona propusă pentru reconfigurare în zone mixte - 75%

zona verde , complexul Sportiv Clujana - 5%

zona cu dotări medicale și instituții - 4%

ZONA LOCUINȚE L_A - locuințe unitare - 5%

ZONA STUDIATĂ 2,5%.

Din datele de mai sus se poate observa ponderea pe care o are investiția propusă și care este impactul acesteia asupra zonei.

Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe. În acest context, orașul se poate extinde în două moduri: fie pe verticală, fie în plan. Conform ultimelor studii în domeniul urbanismului, a sustenabilității orașelor și a impactului densității asupra mediului s-a dovedit că o densitate mai mare este invers proporțională cu nivelul de poluare (tone CO₂/locuitor). Densificarea orașelor este un element cheie care ajută la reducerea emisiilor de carbon. Sustenabilitatea în contextul densificării se regăsește în reducerea dependenței de autovehicole și scăderea consumului de teren/locuitor pentru a combate bolile legate de emisiile de noxe amintite și de dvs. Densificarea orașelor contribuie de asemenea la o utilizare eficientă a resurselor (gaze, apă, energie electrică).

Conform studiilor privind eficiența energetică clădirile înalte compacte sunt mai eficiente în privința consumului energetic și emisiei de noxe datorită raportului anvelopa / volum care este mai mic decât la o clădire cu regim de înălțime mai mic.

Caracterul zonei în perioada comunistă a fost unul industrial fiind inclusă în zona industrială de est. Locuințele existente în momentul de față sunt foste locuințe



de serviciu care deserveau fabricile din zonă. Spitalul, creșa și baza sportivă au reprezentat o funcțiune conexă a celei industriale, nicidecum un cartier liniștit.

S-a realizat un studiu de trafic iar în urma analizării de către Comisia de Specialitate a Primărie Municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat un număr de 348 de masini care să asigure necesarul cf. Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca pentru investiția propusă.

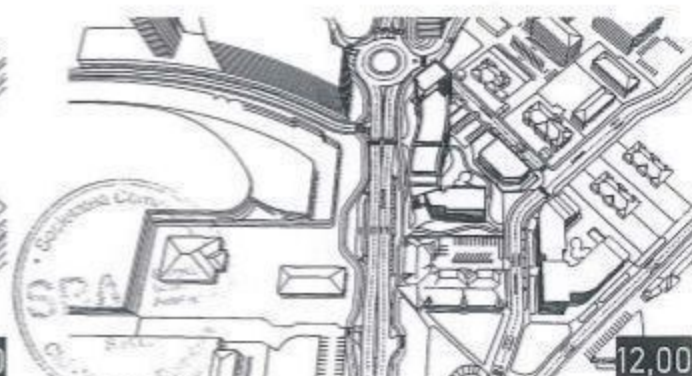
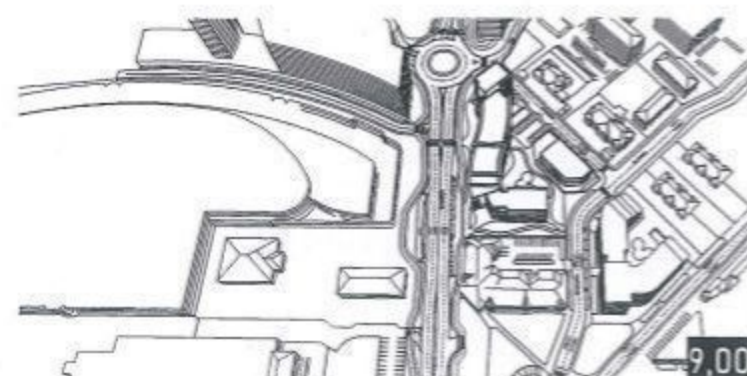
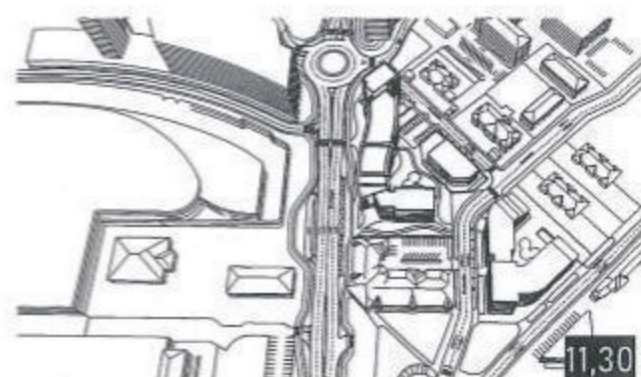
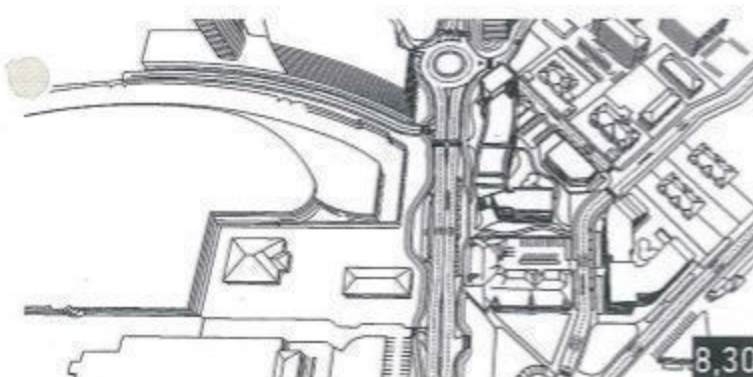
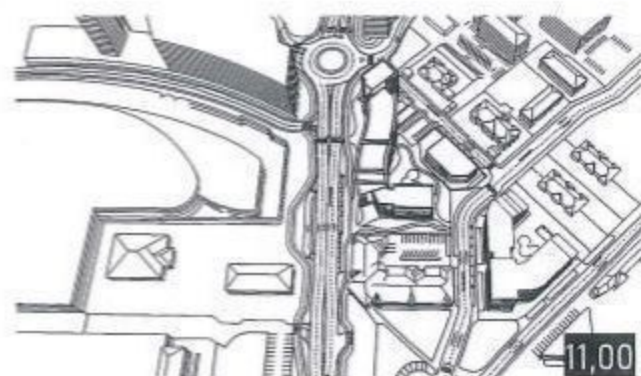
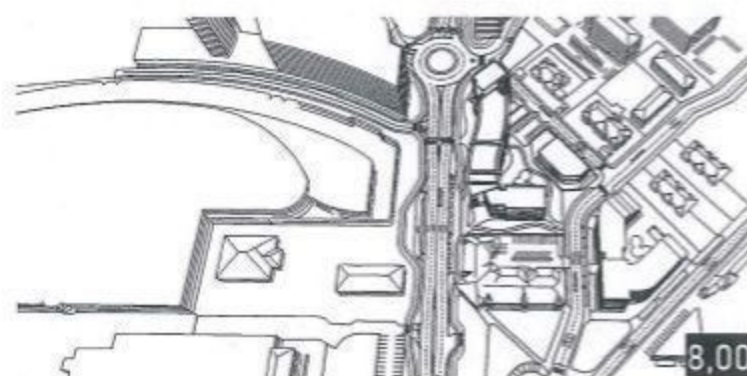
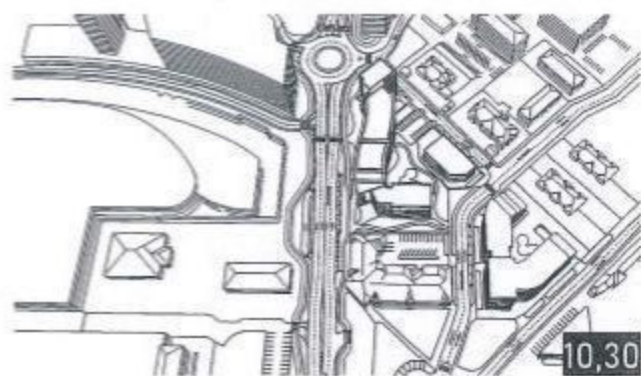
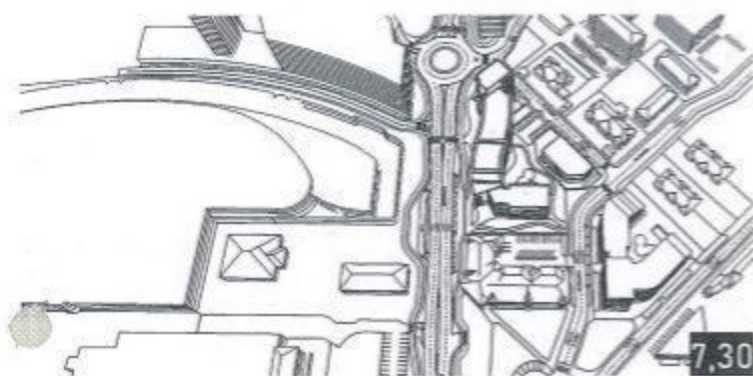
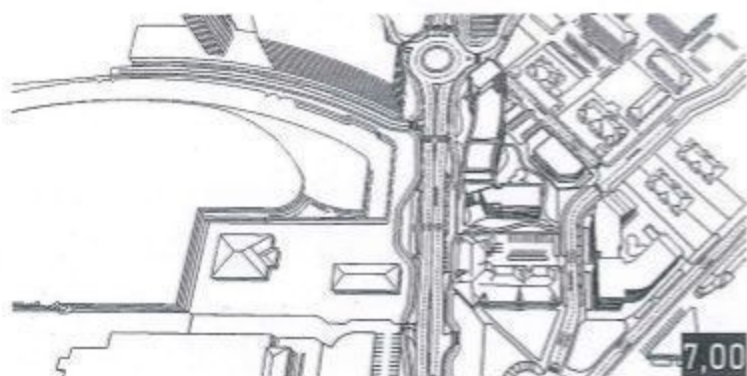
Prin grija investitorului se vor realiza lărgiri , regularizări de străzi existente și se va institui o zonă de S_Is (Institutii și servicii publice și de interes public). Suprafața de teren cedată pentru lucrările menționate mai sus reprezintă un procent de 22.40%, prin PUG Cluj Napoca suprafața minimă de teren cedată pentru investitii de interes public este de 10,00%.

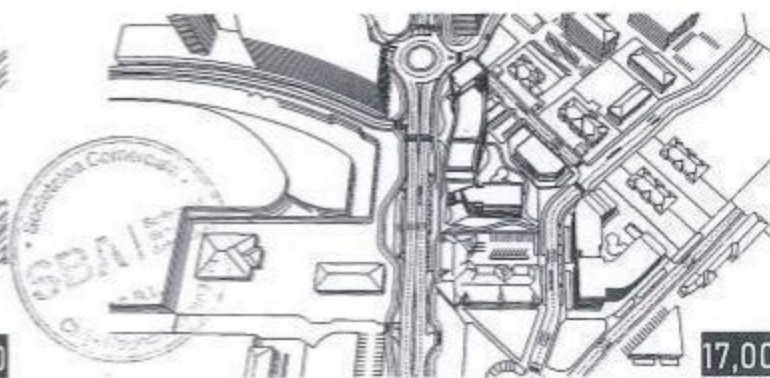
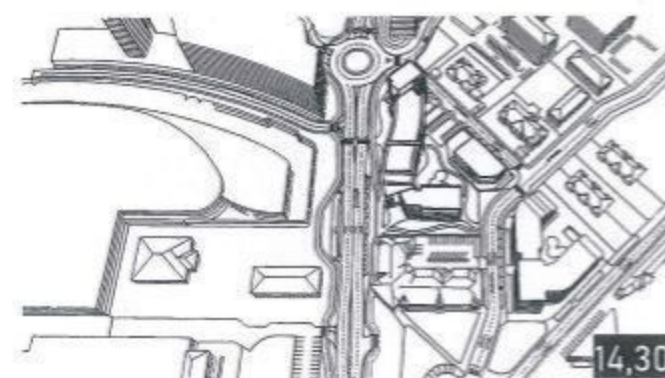
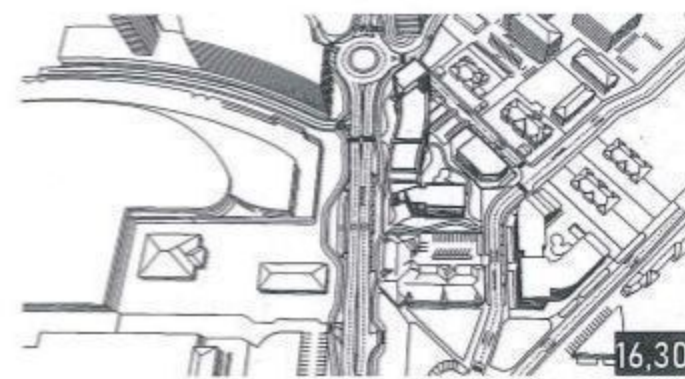
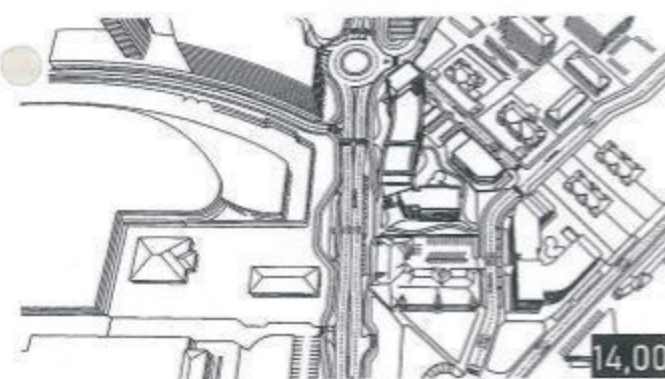
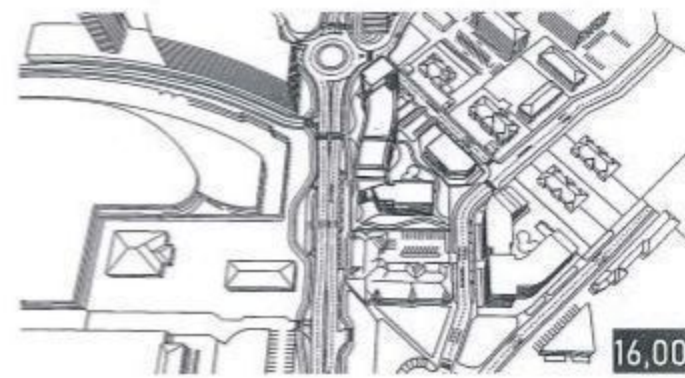
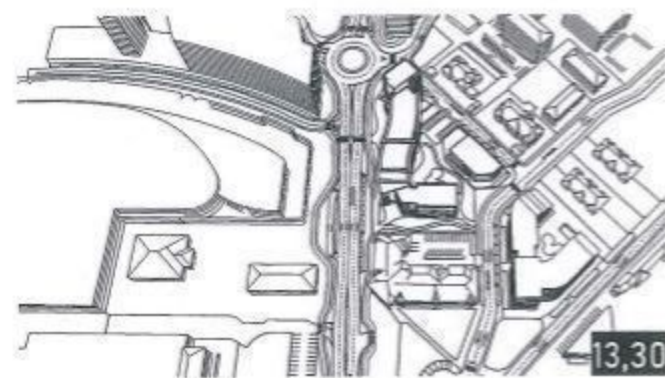
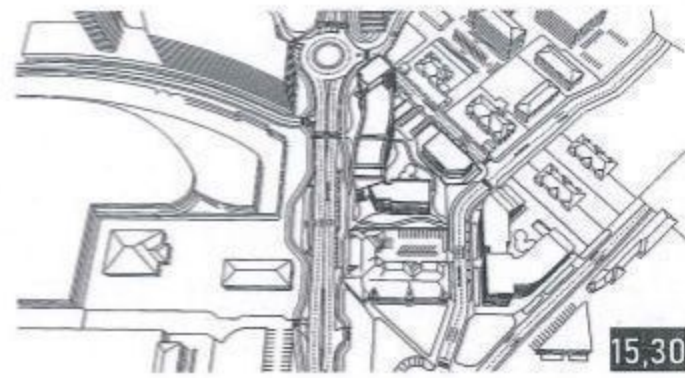
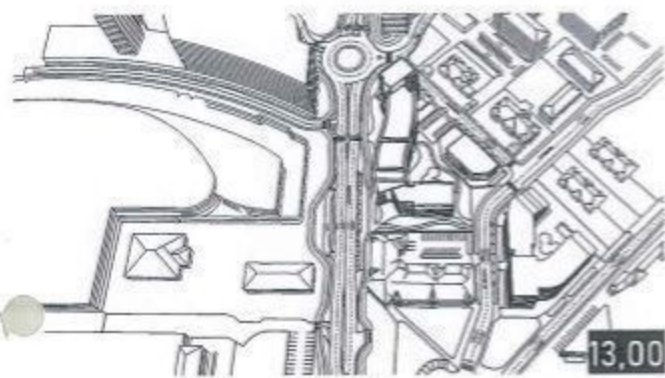
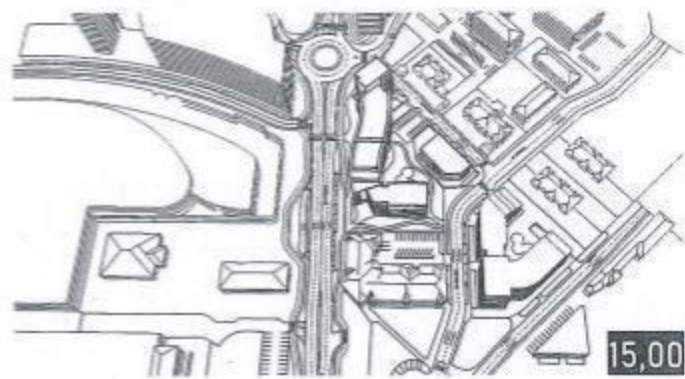
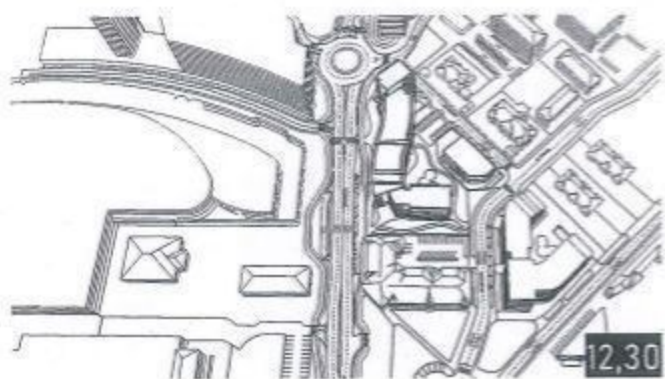
Se va dezmembra o suprafața de teren de 477,30mp pentru lărgirea străzii Tăbăcarilor (în partea de nord), se va regulariza strada Tăbăcarilor și se va dezmembra o suprafață de teren de 873.70mp pentru regularizarea străzii situate în partea de sud a zonei studiate.

Suprafața de teren destinate creșei este de 1000mp iar aceasta va avea o capacitate de cca. 60 de copii.

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA SRL







Bună seara,

Referitor la propunerea preliminară privind PUZCP str Porțelanului str Tabăcarilor, și luând în considerare toate documentele afișate pe site-ul primăriei Cuj-Napoca, doresc să vin cu următoarele solicitări/recomandări.

În primul rând vă rog să aveți în vedere caracterul zone, diferitele tipuri de construcții ce se află în zonă și vor urma a se construi (proiectul Carbochim). În situația de față, și ținând cont de ce va urma, zona se va aglomera și mai tare decât este acum. În fiecare zi, între orele 07-08, respectiv 16-18 se crează ambuteiaje în zona Podului Porțelanului, respectiv în zona 1 Mai. Un studiu de trafic ar fi elocvent și ar dovedi acest lucru. În condițiile creării mall-ului, și a încă +300 de apartamente, și ținând cont de situația actuală (ansamblu cu cca 379 de apartamente, alte blocuri și case din zona, și spitalul Clujana) zona va fi sufocantă. De asemenea, în zonă nu sunt suficiente locuri de parcare, iar parcările propuse în proiect sunt puține, având în vedere numărul mare de mașini.

Dar nu aceasta este mare problemă, că se vrea să se construiască mai multe blocuri, și implicit mai multe posibilități de achiziție a unei locuințe în Cluj, ci faptul că infrastructura din zona aceasta nu permite acest lucru. Vă rog să aveți în vedere lățimea străzii Tabăcarilor precum și a străzilor adiacente. În condițiile creării a încă 323 de apartamente în această zonă se vor crea mari ambuteiaje, inclusiv la ieșirile din parcări atât la proiectul propus cât și la proiectele de lângă (str. Porțelanului, nr. 2, respectiv str. Porțelanului nr. 3). Acest aspect, cu siguranță nu contribuie la creșterea calității vieții în orașul nostru.

O altă problemă, este înălțimea maximă propusă – 9 etaje 32 m. Conform reglementărilor actuale, în zonă regimul de înălțime maxim admis este de 16m (3+transarda). Dezvoltatorul imobiliar, propune așadar dublarea regimului maxim de înălțime admis, în vederea creării a cât mai multe imobile de locuințe, și numai de a maximizării profitului ulterior. Ca atare, vă rog să țineți cont de reglementările în vigoare și să nu permiteți dublarea regimului maxim de clădire admis.

Totodată, aș propune să luați în vedere că în proiect se propune o creșă de dimensiuni mici (P+E), însă în condițiile demografice din zonă, trebuie creată o creșă, dar o și grădiniță de minim 300 locuri împreună. Așadar, propunerea mea este de a crea facilități pentru copii conforme cu situația actuală. În prezent, condițiile de a înscrie copii la creșele de stat din oraș sunt limitate, având în vedere numărul mic de locații cu această destinație.

În concluzie, propunerea mea este de a efectua amendamente pentru proiectul propus, prin scăderea numărului de apartamente, respectiv blocuri propuse, și de a limita înălțimea maximă a clădirilor propuse. Un număr de 150 de apartamente și o înălțime a blocurilor de maxim 6 etaje ar fi suficient, ținând cont de situația demografică locală, de aglomerarea inevitabilă a zonei ce va surveni în urma mall-ului creat. Nu în ultimul rând, o aprobare a proiectului în forma în care este, ar motiva alte persoane din zona aceasta de a-și vinde proprietățile (case + teren) unor dezvoltatori imobiliari, care inevitabil vor dori apoi să construiască blocuri în zonă.

Digitally signed by
Tudor
Date: 2024.03.04
21:51:15 +02'00'



Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanei fizice TRIPON TRAIAN, 321959/433 la P.U.Z.
-Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor,
făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 327374/08.03.2024
facem următoarele precizări:

Studiul de insorire nu este obligatoriu, având în vedere ca se respecta distanta de
minim o inaltime intre cladiri conform Ordin 119 / 4.02.2014.

În momentul de fata ferestrele de pe fatada sudica a imobilului amplasat pe str.
Tabacarilor nr. 4-6 au perspectiva inspre o anexa(sopron) construita pe limita de
proprietate, la o distanta de cca 2m fata de imobil. În ipoteza în care nu ar exista
aceasta anexa, ferestrele ar oferi perspectiva spre o hala.

În propunerea PUZ va exista o perdea verde pe limita de proprietate care sa asigure
intimitate iar cladirea propusa se va amplifica la cca 11,50m (min. 10m), în condițiile în
care imobilul propus are înălțimea de P+2, inspre limita dvs. de proprietate.

În zona în care imobilul are regimul de înălțime P+5 , retragerea este de cca.15m și
nu se suprapune cu cladirea existentă.

Cu toate acestea vom prezenta în imagini studiul de insorire, care arata ca imobilul
dvs. la data solstitiului de iarna, 21 dec, va avea soare cel puțin 1h30min / zi.

Imobilul propus lasa umbra e imobilul dvs dupa ora 12.00.

S-a realizat un studiu de trafic iar în urma analizării de către Comisia de Specialitate
a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat un număr de 348 de masini care să
asigure necesarul cf. Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca pentru investiția propusă.

Prin grija investitorului se vor realiza lărgiri , regularizări de străzi existente
și se va institui o zonă de S_Is (Instituii și servicii publice și de interes public).
Suprafața de teren cedată pentru lucrările menționate mai sus reprezintă un procent
de 22.40%, prin PUG Cluj Napoca suprafața minimă de teren cedată pentru investitiile
de interes public este de 10,00%.



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 8TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

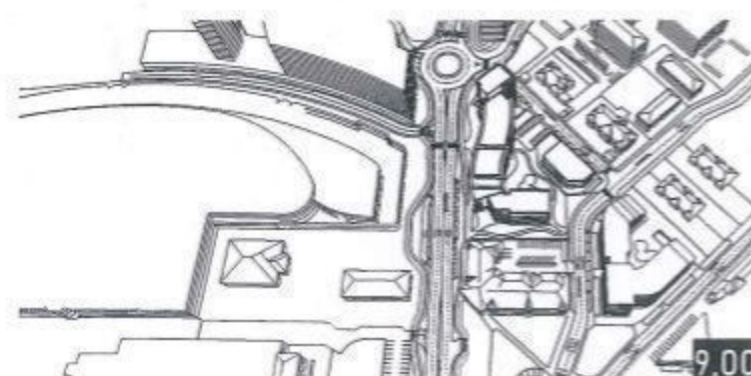
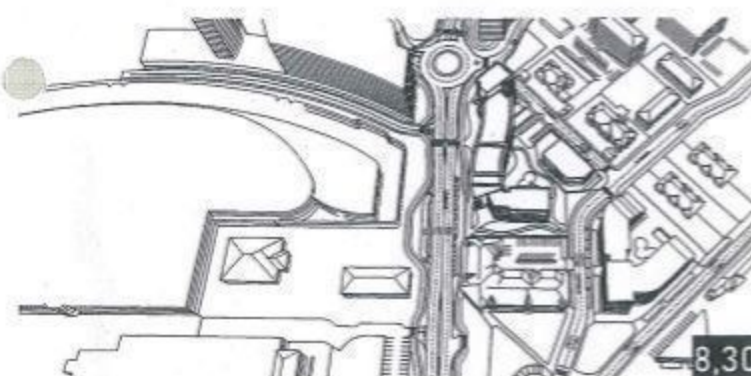
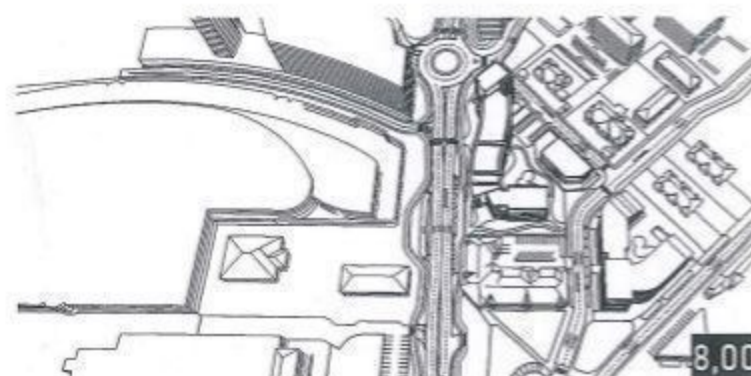
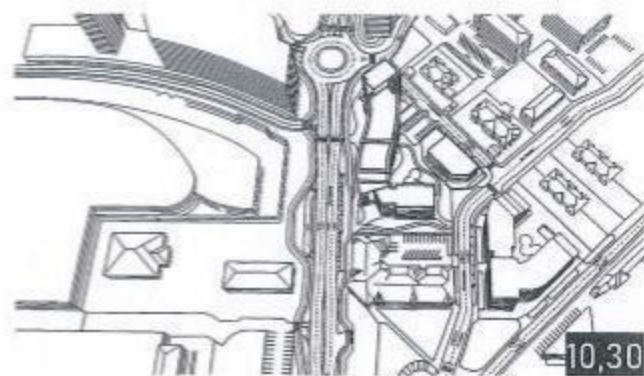
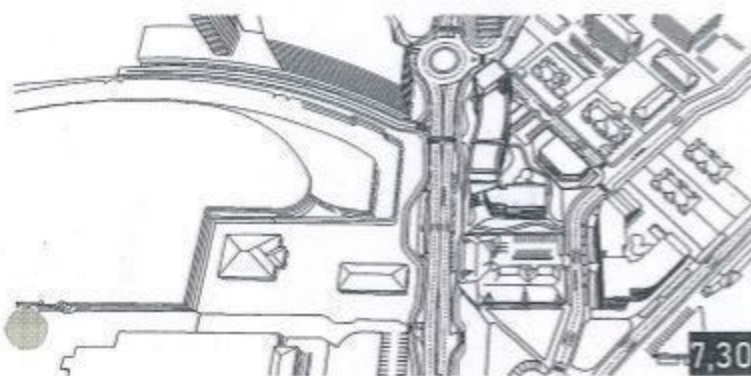
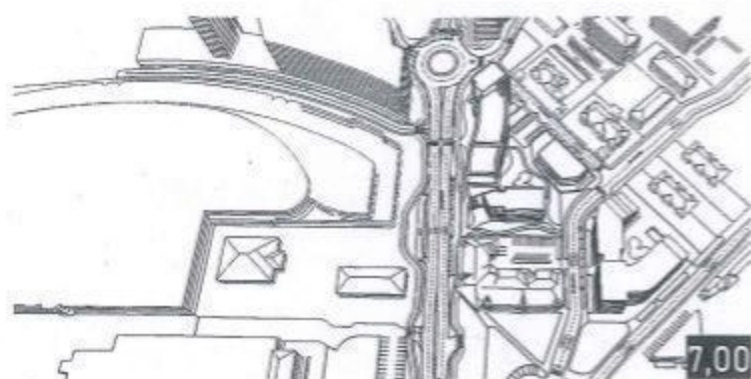
Se va dezmembra o suprafata de teren de 477,30mp pentru largirea strazii Tăbăcarilor (în partea de nord), se va regulariza strada Tăbăcarilor și se va dezmembra o suprafata de teren de 873.70mp pentru regularizarea strazii situate în partea de sud a zonei studiate.

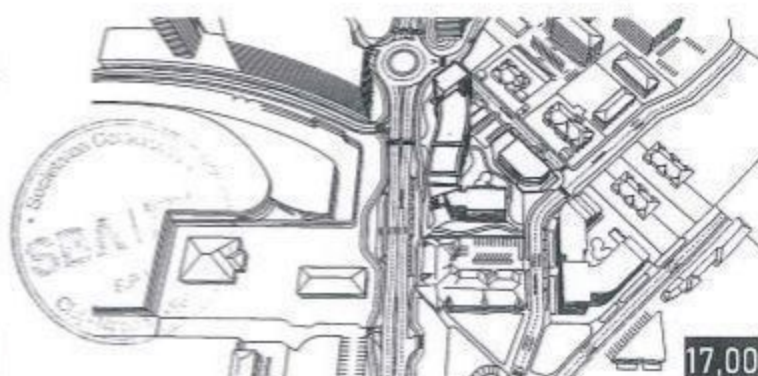
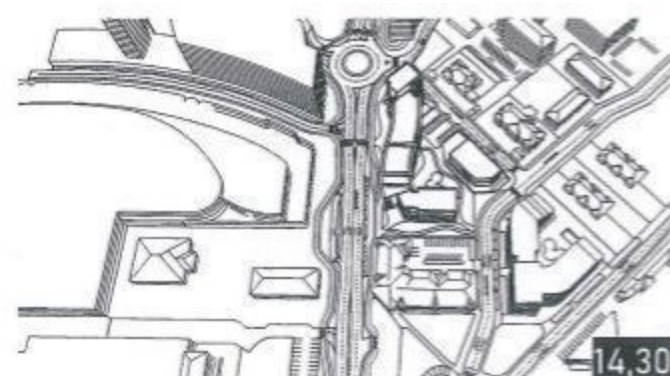
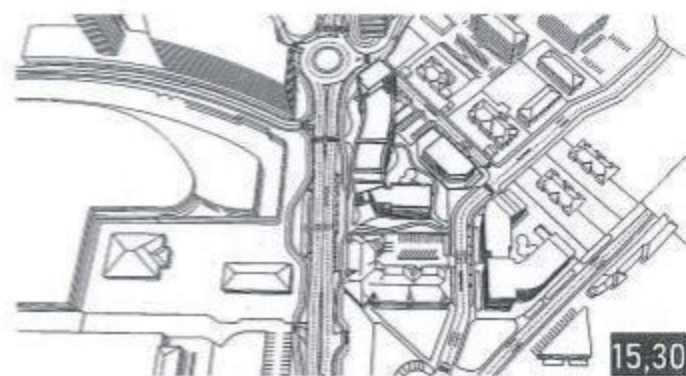
Suprafata de teren destinate creșei este de 1000mp iar aceasta va avea o capacitate de cca. 60 de copii.

Zona pe care se vor amplasa imobilele este relativ plata si nu va exista o diferenta mare între CTA si CTN.

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA SRL







CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul Tripon Traian domiciliat in Cluj Napoca in calitate de
detinator de uzufruct viager pentru imobilul situat in Cluj Napoca referitor la
consultarea publica privind propunerea preliminara PUZCP Str Portelanului str Tabacarilor in perioada
22 februarie 8 martie 2024 prin prezenta formulez urmatoarele observatii :

1) Am aflat despre consultarea publica privind PUZCP str Portelanului str Tabacarilor tirz-u si NUMAI
DIN INTIMPLARE .

Nu am avut timp pentru studierea documentatiei asa ca voi face cateva observatii urm and sa revin
dupa ce voi consulta un specialist

2) Nu se justifica cresterea regimului de inaltime numai pentru zona studiata

Langa cladiri parter care se afla in zona de protectie propuneti cladiri cu 6 (sase) etaje

Doriti sa aparati cladirile din zona protejata de soare ?

3)Ce se intimpla cu circulatia pe str Tabacarilor cind vor fi introduce atitea autovehicole in circulatie ?

4) Care este cota zero a cladirilor propuse si care este cota terenului ?

Tripon Traian





SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanei juridice SC TIPOAVIAS SRL 621629/03.11.2021 la P.U.Z. -Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului facem următoarele precizări:

Va comunicam că proiectul studiat nu poate fi avizat fără acceptul societății dvs. În momentul de față, propunerea prezentată este conform cu cerințele beneficiarului.

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ SRL





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurubine@primariaciuclujnapoca.ro
www.primariaciuclujnapoca.ro | www.cluj-business.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 626080/433/05.11.2021
Conex cu nr. 459729/09.08.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U.)

EXPEDITAT

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj - Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate prin adresa cu nr. 621629/03.11.2021 de către S.C. TIPOAVIAS S.R.L. cu sediul în Piața 1 Mai nr. 6, cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări - str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN

SC TIPOAVIAS SRL

CLUJ-NAPOCA PIATA I MAI NR.6
Adresa de corespondenta si punct de lucru
COMPLEX DOMENIUL REGILOR
Loc. Ciurila fr jud. Cluj
RO 5908821, J12/177/1994
rezervari@domeniulregilor.ro
www.domeniulregilor.ro

Nr. 128/03.11.2021

CATRE

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA
SI
CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

Subscrisa SC TIPOAVIAS SRL cu sediul CLUJ-NAPOCA PIATA I MAI NR.6, adresa de corespondenta Pct de lucru Loc. Ciurila nr. 147A sau email rezervari@domeniulregilor.ro, prin administrator BUDA ELENA, cu referire la documentatia PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor propusa de

BENEFICIAR : S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L. și Asociații

PROIECTANT : S.C. SCRIFCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 431/2019

postata pe web site dvs. la sectiur ea

<https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

va comunicam ca societatea noastra nu este de acord cu varianta propusa spre aprobare , avizare si autorizare.

Asa cum rezulta din documentatia propusa societatea noastra este proprietar pe mai multe parcele de teren in zona studiata si propusa pentru PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor.

Ment onam ca la faza incipienta de proiectare ne-a fost prezentata o varianta iar acum am observat ca a fost depusa alta varianta care ne dezavantajeaza pe noi.

Va rugam sa nu aprobat , avizati si autorizati acest proiect si altele care ar putea decurge din el fara acceptul nostru in scris pe varianta de proiect care ar urma sa intre in avizare.

Administrator

Buda Elena

Elena
Buda
Semnat digital
de Elena Buda
Data:
2021.11.03
14:02:48
+0200



Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanelor fizice RUSU IOAN, CIONT CORINA, MAN VALENTIN, DEMETER ALEXANDRU, FAZAKAS MARGIT, RAAU AURELIA, HARCO EUGEN, RUSU GHEORGHE, RIPKA ANNA, PATAKI LASZLO, Cluj-Napoca, la P.U.Z. - Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 490977 / 26.08.2021 facem următoarele precizări:

Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe.

Caracterul zonei în perioada comunistă a fost unul industrial fiind inclusă în zona industrială de est. Locuințele existente în momentul de față sunt foste locuințe de serviciu care deserveau fabricile din zona. Spitalul, cresa și baza sportivă au reprezentat o funcțiune conexă a celei industriale.

Linia directoare a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca este în sensul reconfigurării unei foste zone industriale într-o zonă mixtă cu locuințe, dotări și servicii, compatibilă cu o zonă semicentrală a unui oraș cu artere de circulație care vor fluidiza traficul la nivelul orașului.

După construire ansamblului în imediata vecinătate strada Tabăcarilor nu mai are caracter de stradă infundată, creându-se o buclă care face legătura cu strada Porțelanului.

Construirea ansamblului Riverside și aprobarea PUZ Carbochim, impune realizarea unui front unitar pe latura estică a străzii Porțelanului, stradă propusă cu 4 benzi de circulație prin PUG Cluj-Napoca.

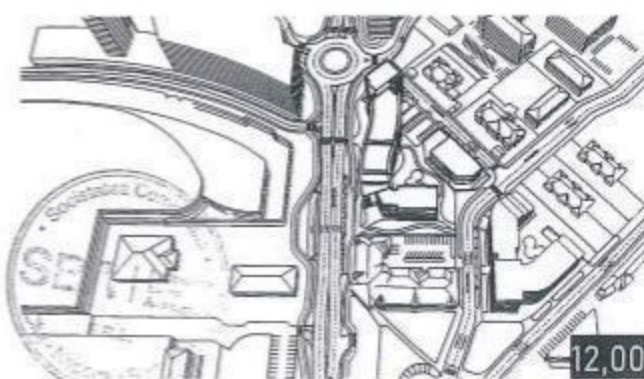
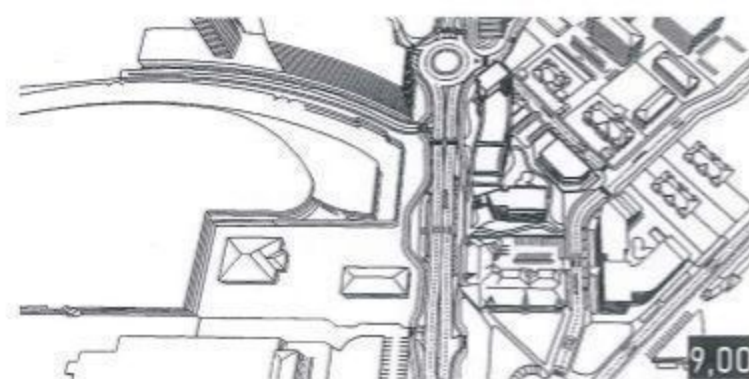
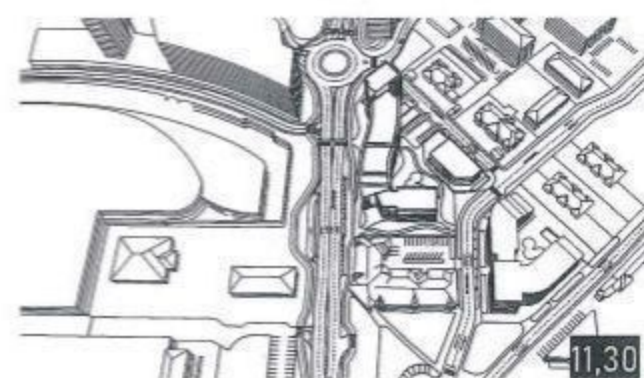
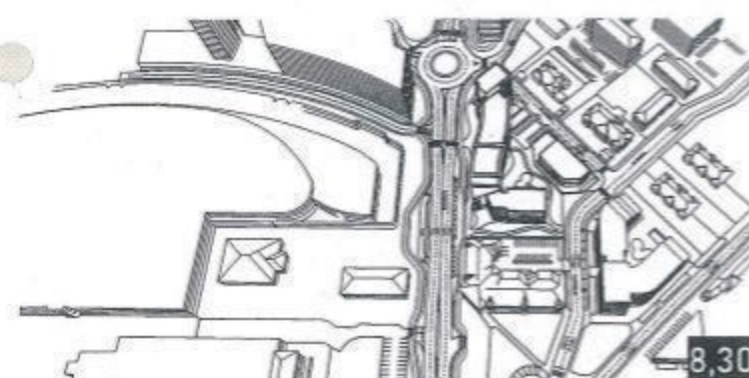
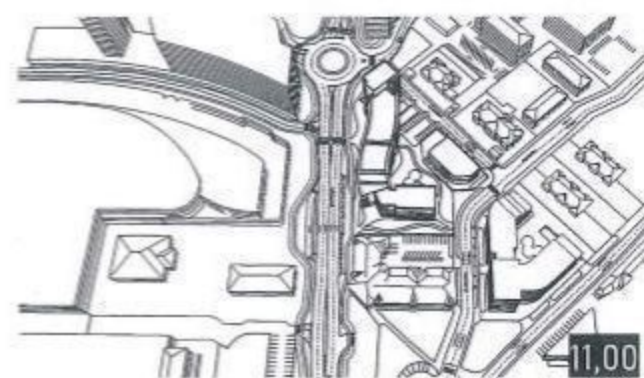
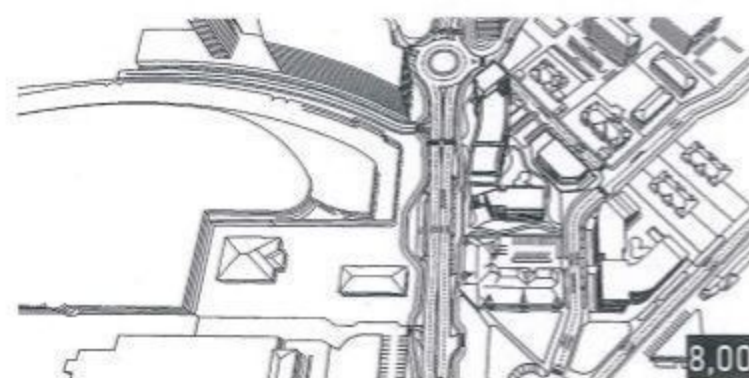
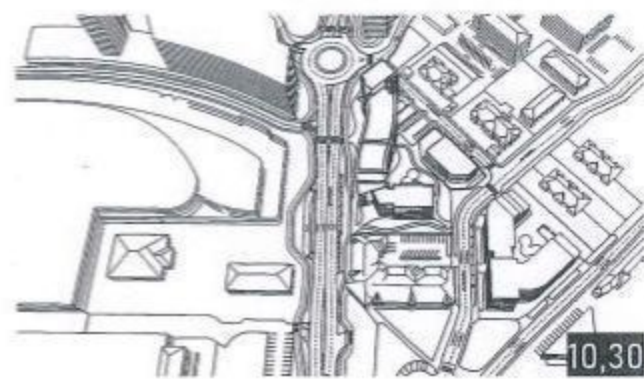
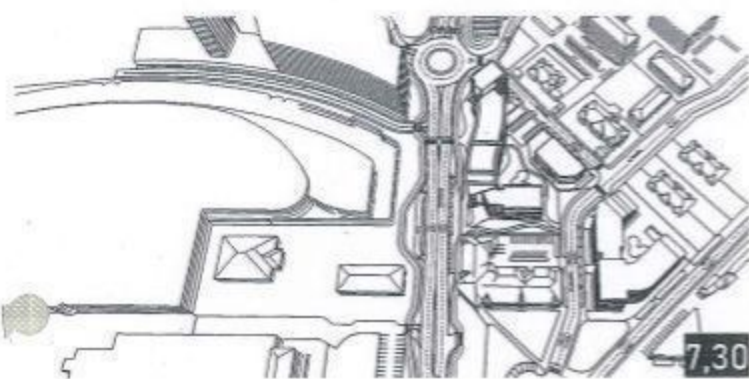
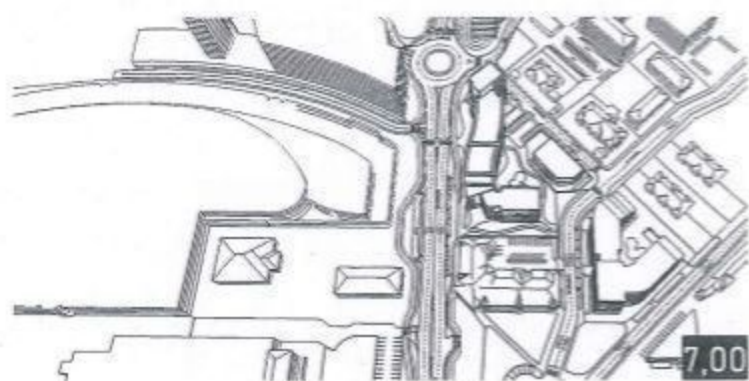
La momentul de față funcțiunea clădirilor existente este una economică și terțiară care aduce trafic cu vehicule de marfă, mult mai poluante olfactiv și sonor.

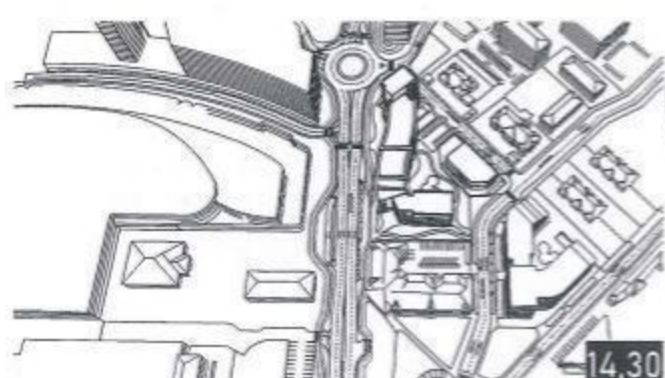
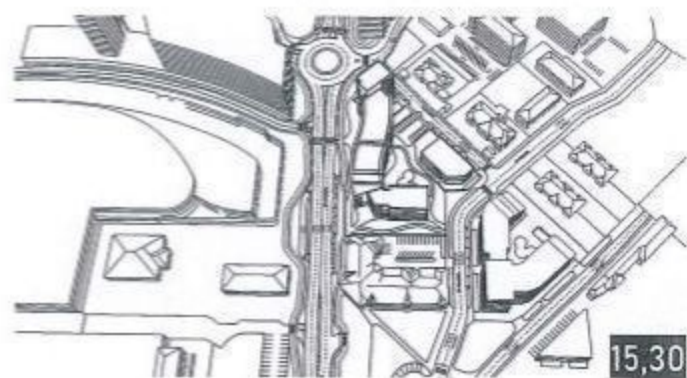
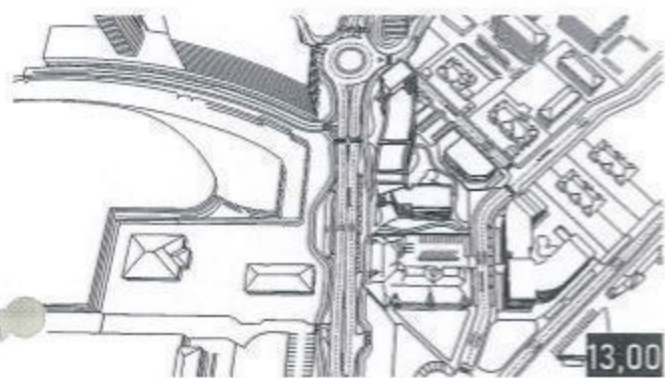
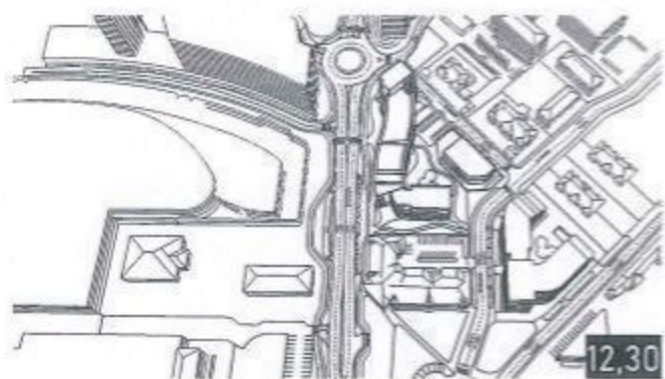
Traficul suplimentar propus este aferent funcțiunii de locuire, trafic care se realizează cu autovehicule mici fiind concentrat în general doar în orele de vârf.

Prin PUG se propun noi artere majore de circulație care vor prelua mașinile existente și cele propuse. Imaginea urbană existentă nu se va integra în caracterul propus, caracter compatibil cu o zonă semicentrală dotată cu funcțiuni mixte - locuire și dotări. Străzile propuse au nevoie de o susținere mai reprezentativă.

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ SRL







Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

130377, 433

Subsemnații,
RUSU IOANA STR
CIONT CORINA VR
MAN VALENTIN 127
HEMETER HEY
HAZAVAS MARGIT
RAK AURELIA
HAROC EUGEN 8
RUSU GHEORGHE
RIPKA ANICA I
PATAKI LASLO

, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar
, in calitate de proprietar

luand la cunostiinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR.

Va comunicam urmatoarele observatii si obiectiuni :

Proiectul de P.U.Z. mai sus mentionat , influenteaza negativ zona adiacenta parcelelor supuse P.U.Z., prin : cresterea regimului de inaltime exagerat de mult , crearea de constructii noi in total dezacord cu cele deja existente , cresterea poluarii fata de nivelul existent , crearea de trafic suplimentar ceea ce duce la o disfunctionalitate a mobilitatii locuitorilor deja existenti pe str. Tabacarilor , densificarea exagerata a populatiei in raport cu caracterul zonei –risc mai mare de transmitere a bolilor infecto-contagioase , a celor cu transmitere aeriana , poluare fonica suplimentara in zona .

În concluzie, speram să respingeți în totalitate documentația P.U.Z- dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR.

Data

Semnatura

26.08.2021 RUSU IOANA
26.08.2021 CIONT CORINA
26.08.2021 MAN VALENTIN
26.08.2021 HEMETER HEY
26.08.2021 HAZAVAS MARGIT
26.08.2021 RAK AURELIA
26.08.2021 HAROC EUGEN
26.08.2021 RUSU GHEORGHE
26.08.2021 RIPKA ANICA
26.08.2021 PATAKI LASLO

[Type here]



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanei fizice KATONA BELA, Cluj-Napoca, la P.U.Z. - Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 491791/ 26.08.2021 și nr. 491864 / 26.08.2021 facem următoarele precizări:

- 1) Menționăm că demersurile pentru informarea populației au fost reluate în anul 2024, după ce în prealabil s-a emis de către Primăria Cluj- Napoca certificatul de urbanism nr 241 / 2023 și Avizul de oportunitate/2023
- 2) Documentația se află la birou de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Cluj-Napoca pentru a putea fi consultată
- 3) Menționăm că s-au dat anunțuri în presa locală pentru anunțarea intenției de PUZ

**SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ
SRL**



Către

MUN. CLUJ- NAPCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

Prin care solicit reluarea procedurii de consultare a publicului, cu respectarea dispozițiilor actelor normative în materie, din următoarele

MOTIVE

1. Alineatul a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, dispune:
2. „primăria...identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
4. „primăria... afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate”
5. ”Investitorul privat, inițiator al P.U.Z. afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.”

Vă informez, că pe teritoriul zonei, precum și pe parcelă, există doar un anunț vechi, din 22.04.2021 (vezi planșa foto).

Astfel, subsemnatul am luat cunoștință despre prezenta consultare doar accidental și prea târziu pentru a putea consulta documentația pusă la dispoziția publicului și a putea face observații pe fond.

2. Pentru a putea formula observații în mod cât mai corect și precis, vă solicit să puneți la dispoziția publicului o documentație completă cu toate documentele care au stat la baza propunerii (lista actelor pe borderou) inclusiv cu respectarea dispozițiilor HCL 153/2012, Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și actele
3. Pe lângă consultarea descrisă mai sus, primăria poate să, „informeze publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli, e.t.c., consulta publicul prin dezbateri publice, interviuri de grup, organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri pentru identificarea și punerea în comun a cunostintelor și competențelor.”
Sunt de părere, că pe lângă consultarea obligatorie și alte modalități de informare, dezbateri publice ar avea efecte pozitive în procedura de comunicare a punctelor de vedere.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătărat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunere PUZ în forma actuală astfel vă rog să dispuneți reluarea procedurii de consultare a publicului.”

Menționez, că prezentul înscris se referă strict la desfășurarea procedurii de consultare a publicului și îmi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.

Anexez: planșa foto anunț 22.04.2021

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați

KATONA BÉLA

26.08.2021
26.08.2021

cerere

Bela Katona

Trimis: 26 august 2021 16:28

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

Atașări: cerere observatii puz.pdf (178 KO)

Buna ziua!

Va trimit din nou documentul trimis in 26.08.2021 ora 16:08. Datorita unor erori tehnice anexa din document nu a fost trimisa complet vizibila. Atasat gasiti observatii referitor la anunț publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

cu stima

Katona Bela

This email was scanned by Bitdefender

Către

MUN. CLUJ- NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la anunțul publicat pe pagina de internet a Primăriei Cluj- Napoca, având ca obiect consultarea publicului privind documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor"

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL si Asociatii

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

Prin care solicit reluarea procedurii de consultare a publicului, cu respectarea dispozițiilor actelor normative în materie, din următoarele

MOTIVE

1. Alineatul a. Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, dispune:
 2. „primăria...identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.”
 4. „primăria... afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate”
 5. ” Investitorul privat, inițiator al P.U.Z. afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.”

Vă informez, că pe teritoriul zonei, precum și pe parcelă, există doar un anunț vechi, din 22.04.2021 (vezi planșa foto).

Astfel, subsemnatul am luat curioșință despre prezenta consultare doar accidental și prea târziu pentru a putea consulta documentația pusă la dispoziția publicului și a putea face observații pe fond.

2. Pentru a putea formula observații în mod cât mai corect și precis, vă solicit să puneți la dispoziția publicului o documentație completă cu toate documentele care au stat la baza propunerii (lista actelor pe borderou) inclusiv cu respectarea dispozițiilor HCL 153/2012, Punctul 2. din secțiunea „PUZ și regulamentul local aferent acestuia” din HCL 153/2012 privind „Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și actele
3. Pe lângă consultarea descrisă mai sus, primărie poate să, „informeze publicul prin expoziții în zonă, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli, e.t.c., consulta publicul prin dezbateri publice, interviuri de grup, organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri pentru identificarea și punerea în comun a cunostintelor și competențelor.”
Sunt de părere, că pe lângă consultarea obligatorie și alte modalități de informare, dezbaterile publice ar avea efecte pozitive în procedura de comunicare a punctelor de vedere.

Pentru aceste motive consider, că a fost vătămat grav dreptul persoanelor interesate, garantat de HCL 153/2012, de a fi informat și de a formula observații cu privire la propunerea PUZ în forma actuală astfel vă rog să dispuneți reluarea procedurii de consultare a publicului.”

Menționez, că prezentul înscris se referă strict la desfășurarea procedurii de consultare a publicului și imi rezerv în continuare dreptul de a face observații/ obiecțiuni la acest proiect de elaborare PUZ.,

Anexez: planșa foto anunț 22.04.2021

Orice anunț, notificare, înștiințare, răspuns sau alt înscris în legătură cu acest proiect PUZ vă solicit să mi le comunicați

KATONA BÉLA

ANEXĂ





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbano@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 547416/433/27.09.2021

Conex cu nr. 459729/09.08.2021

(nr. cererii C.T.A.T.U.)

EXPEDIAT

01 OCT 2021

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj – Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate prin adresa cu nr. 539849/23.09.2021 de către dl. Katona Bela cu domiciliul în _____ cu privire la lucrarea P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări – str. Forțelanului - str. Tăbăcarilor

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN



Către ,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice KATONA BELA 539849/23.09.2021, la P.U.Z. -Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului facem următoarele precizări:

În baza certificatului de urbanism nr 241/2023 și a avizului de oportunitate 188/2023 emise de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, este permisă schimbarea UTR-ului pentru zona studiată.

Conform legii 350 /2001 , art 5 prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul deconstruire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Prin PUZ se stabilește POT max și CUT max, iar la faza următoare a proiectului - DTAC, se vor calcula indicii urbanistici conform legislației în vigoare.

Totodată la faza PUZ , cu ajutorului planșei de "posibilă mobilare a parcelei" se estimează un număr aproximativ de apartamente și spații pentru dotări. Planșa menționată mai sus este o planșă ajutătoare.

Transformările din zonă, ZCP_RiM/PUZ, respectiv ZCP_RiM Clujana, S_Rim Carbochim, a caror propuneri de modificare, schimbă caracterul, nu justifică păstrarea unei insule de activități economice și terțiare în zonă. Este mult mai potrivită implementarea unei zone mixte cu dotări și servicii la parter și locuințe la nive

lurile superioare, cu atât mai mult cu cât zona este slab reprezentată de locuire.

Pentru a evidenția caracterul arealului (cunoscut la nivelul orașului ca fiind „Clujana – Carbochim”) luam în considerare terenul care se marginește de calea ferată la sud, râul Someșul Mic la vest, nord și canalul Morii la est. Astfel din suprafața de teren de cca.41,50ha, dupa un calcul simplu, rezultă următoarele:

zona propusă pentru reconfigurare în zone mixte – 75%



zona verde , complexul Sportiv Clujana – 5%

zona cu dotări medicale și instituții – 4%

ZONA LOCUINȚE L_A – locuințe unitare – 5%

Zona studiată – LOCUINȚE ȘI DOTĂRI- 2,5%.

Se poate observa care este caracterul zonei pe care inițiatorii PUG-ului Cluj- Napoca îl propun, aceasta fiind o zonă de reconfigurare.

La faza PUZ se stabilesc indicii urbanistici pentru fiecare UTR în parte. Suprafețele (construită și desfășurată) maxime rezultă din datele trecute pe planșe.

Creșa va avea o capacitate de cca 60 de locuri.

Suprafața de teren studiată prin PUZ a fost stabilită de Primăria Municipiului Cluj-Napoca prin avizul de oportunitate obținut nr 188/2023

Numărul total de mașini pentru investiția propusă, aprobat în Comisia de trafic este de 348. Locurile de parcare pentru persoane cu dizabilități și cele cu încărcare electrică vor fi detaliate la fazele următoare ale proiectului.

Caracterul zonei în perioada comunistă a fost unul industrial fiind inclusă în zona industrială de est. Locuințele existente în momentul de față sunt foste locuințe de serviciu care deserveau fabricile din zonă. Spitalul, creșa și baza sportivă au reprezentat o funcțiune conexă a celei industriale.

Linia directoare a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca este în sensul reconfigurării unei foste zone industriale într-o zonă mixtă cu locuințe , dotări și servicii, compatibilă cu o zonă semicentrală a unui oraș cu artere de circulație care vor fluidiza traficul la nivelul orașului.

Reconfigurarea urbanistică a unei zone industriale periferice cu facilități sociale pentru muncitori, într-o zonă urbană semicentrală cu :

-spații urbane organizate (Piața 1 Mai, străzi existente sistematizate, străzi noi și paturi mobilate cu clădiri mixte);

-circulație fluidizată organizată;

-dotări de toate tipurile, spații de servicii, parcuri , piste de biciclete

nu poate decât să crească valoarea proprietăților existente prin ceea ce oferă zona.



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Studiul de însorire nu este obligatoriu, având în vedere că se respectă distanța de minim o înălțime între clădiri conform Ordin 119 / 4.02.2014.

În propunerea PUZ va exista o perdea verde pe limita de proprietate care să asigure intimitate iar clădirea propusă se va amplasa la cca 11,50m (min. 10m), în condițiile în care imobilul propus are înălțimea de P+2, înspre limita dvs. de proprietate.

În zona în care imobilul are regimul de înălțime P+5, retragerea este de cca. 15m și nu se suprapune cu clădirea existentă.

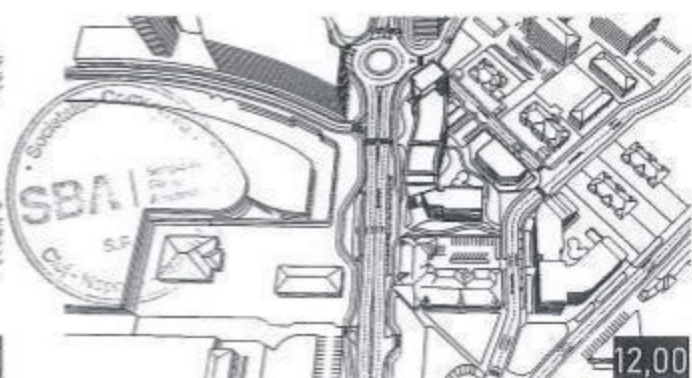
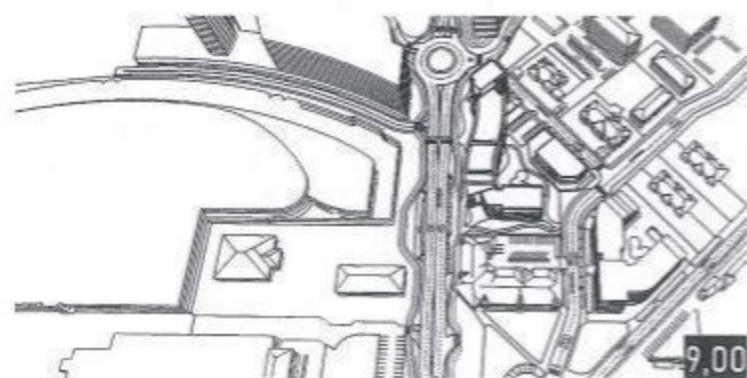
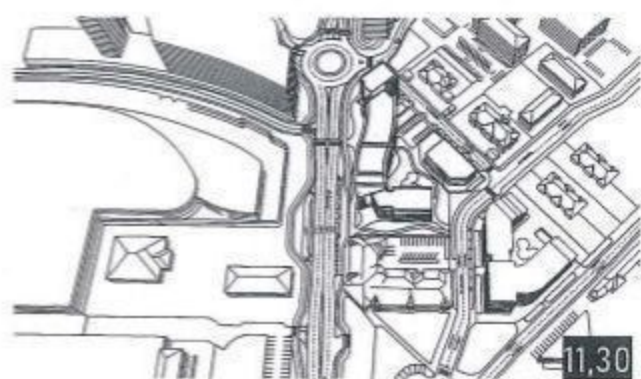
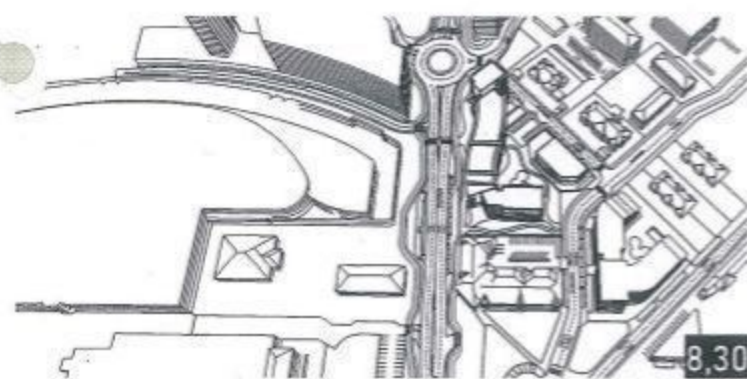
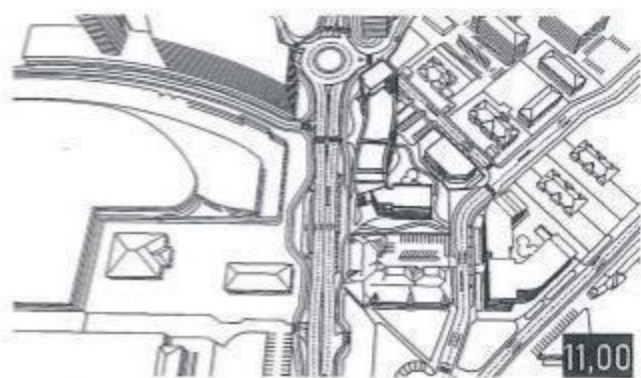
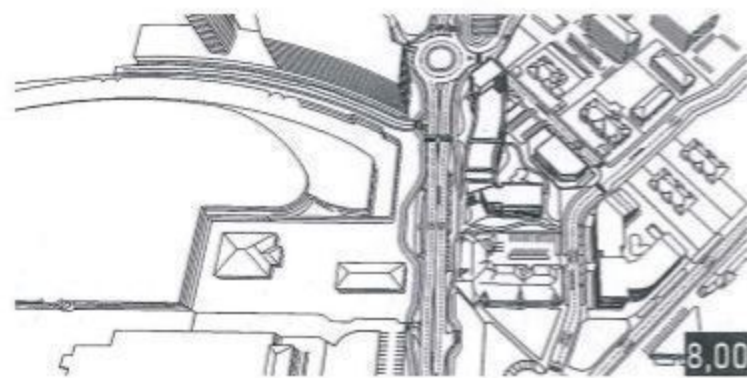
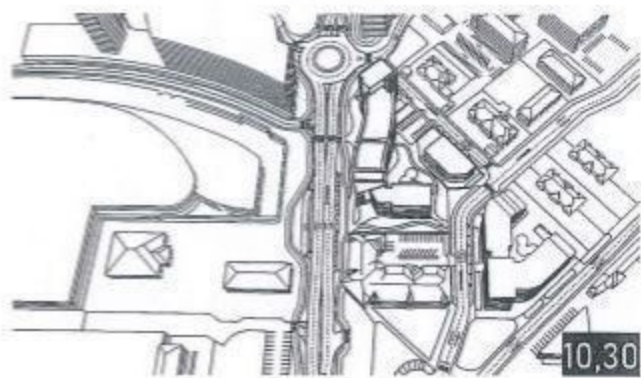
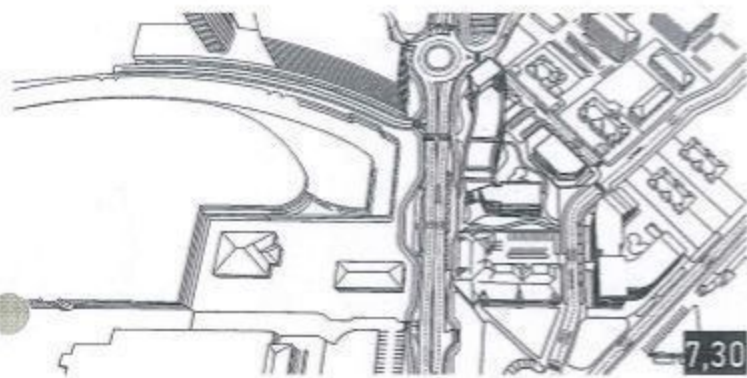
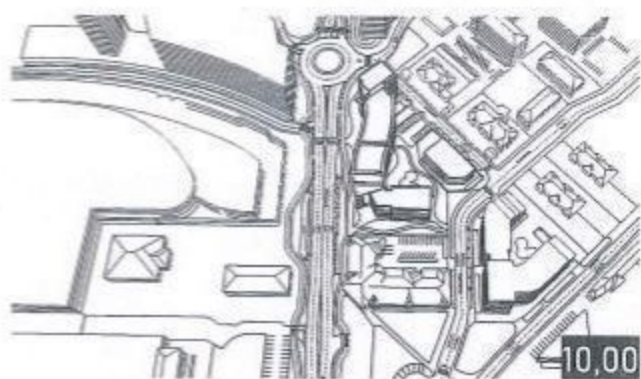
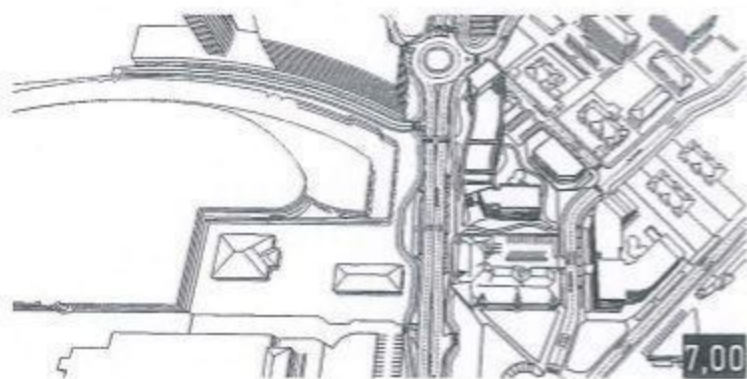
Cu toate acestea vom prezenta în imagini studiul de însorire, care arată că imobilul dvs. la data solstițiului de iarnă, 21 dec, va avea soare cel puțin 1h30min / zi.

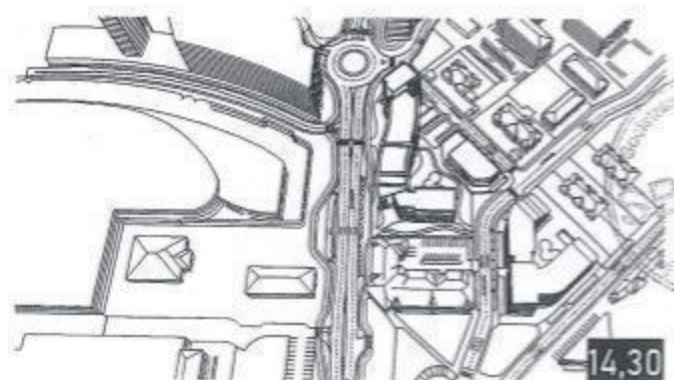
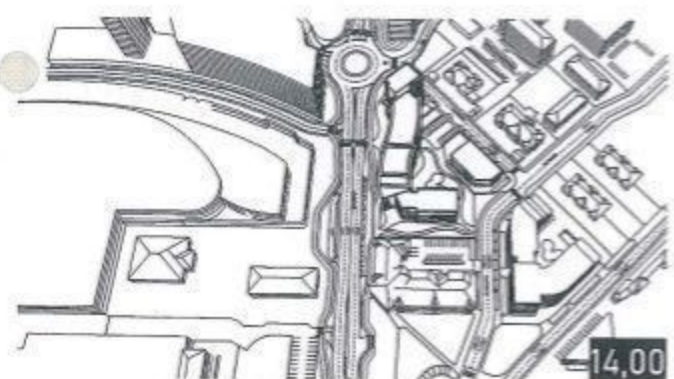
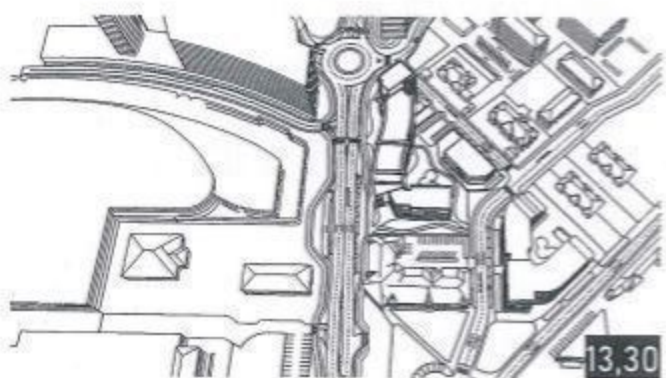
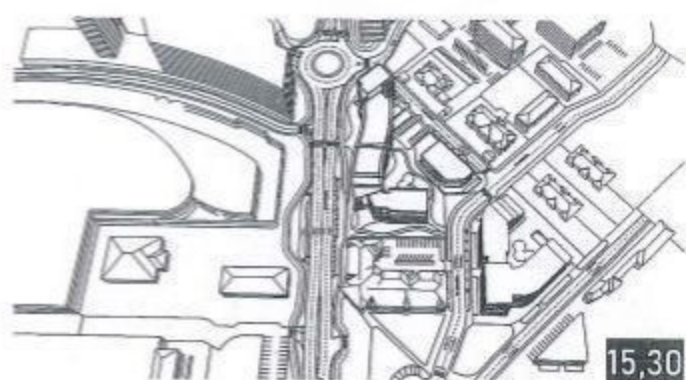
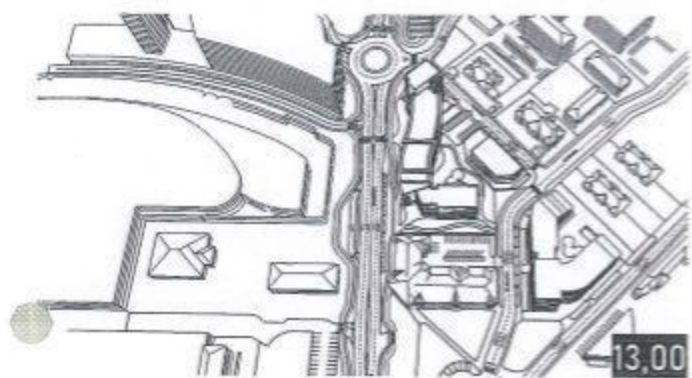
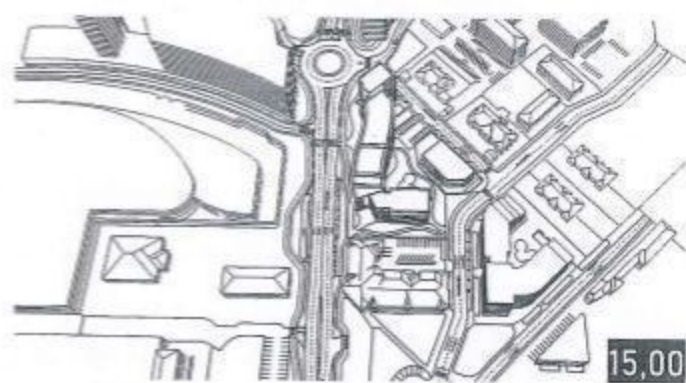
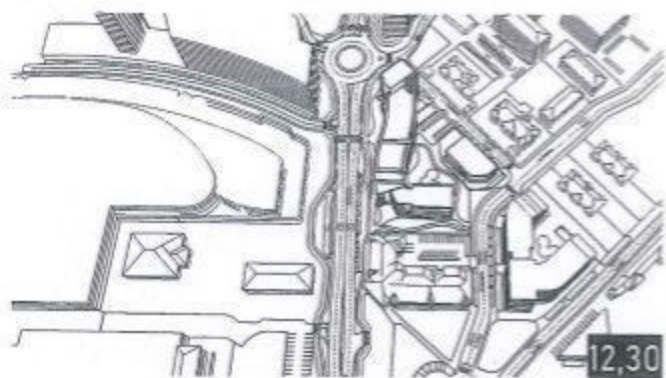
Imobilul propus lasă umbră pe imobilul dvs după ora 12.00.

Anexă: Studiu de însorire

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ SRL







533-19
23.09.2021

Către

MUN. CLUJ NAPOCA
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la notificare nr. 471254/433/16.08.2021

Conex cu 459729/2021

PUZ – construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn

Beneficiari: NEWLINE BUILDING SRL și Asociații

KATONA BÉLA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

În temeiul HCL 153/2012, raportat la Legea nr. 350/2001, Legea nr. 52/2003, Legea nr. 544/2001, în termen legal formulez prezenta

CERERE/ OBSERVAȚII

În legătura cu notificarea nr. 471254/433 din 16.08.2021, după cum urmează:

1. Mențin toate cele expuse în observațiile trimise în data de 26.08.2021 referitoare la aceasta consultare a publicului.

2. Reglementarea actuală din PUG (Planul Urbanistic General) pentru zona de amplasare a terenurilor în cauză este UTR SZCP_Et (Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter) subzonă a UTR ZCP_L_A. Conform PUG "pentru SZCP_Et se va aplica regulamentul aferent ZCP_L_A (Ansambluri de locuințe unitare)." (a se vedea informațiile de pe adresa https://primariaclujnapoca.ro/urbanism/unitate-teritoriala/zcp_l_a/szcp_et/)

Astfel POT maxim (Procentul de ocupare a terenului) actual pentru această zonă este 40%, CUT (coeficientul de utilizare a terenului) este de 1,2 iar regimul de înălțime a clădirilor maxim admis este cel existent, adică P+1 (pe care se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor).

Dacă am admite, că UTR SZCP_Et în discuție face parte din reglementările ZCP_Et, și așa POT maxim al terenului ar fi 50%, CUT 2,2 și înălțimea maximă a clădirilor de 16m (P+3+M).

Proiectul PUZ prezentat propune :

- a. reconfigurarea zonei și încadrarea terenurilor în cauză din UTR SZCP_Et în UTR ZCP_M1, astfel POT ar permite maxim 50% / 70% cu CUT de 2,2/ 2,8 și înălțimea

clădirilor de maxim 17m/ 22m adică $(1-3S)+P+3+M / (1-3S)+P+4$ pentru clădirile de colț.

Se poate observa, că prin respectarea PUG UTR ZCP_M1 ar fi o creștere de peste 100% înălțimea clădirilor și o creștere de 150% în cazul clădirilor de colț, față de situația actuală.

- b. pe lângă recalificarea zonei din UTR SZCP_Et în UTR ZCP_M1, solicită derogare de la prevederile UTR ZCP_M1 și propune un POT de 70% , CŪT de 2,64 și H maxim a clădirilor de 30m $(1-3S)+P+(5/8)$ Astfel înălțimea clădirilor ar crește cu 150%, iar în cazul clădirilor de colț cu 350% față de situația actuală.

Pentru calculul exact al POT trebuie să avem cunoștință și de existența sau inexistența etaje în consolă sau clădire stil ciupercă, dacă există în proiect balcoane sau nu, dacă suprafața acestor balcoane a fost inclusă în calculul POT și de asemenea, dacă a fost calculată pentru stabilirea distanței față de imobilele învecinate. Pentru acesta, se impune prezentarea a unui proiect a acestor clădiri pentru a verifica cu exactitate modul de calcul POT.

Referitor la derogare de la PUZ actual, credem, că nu se poate déroaga de la prevederile existente fără a exista o necesitate reală și motivată. O asemenea modificare poate fi admisă doar cu titlu excepțional, pentru motive bine întemeiate și cu respectarea procedurilor prealabile impuse de legislația în vigoare.

Va rog să observați, că elaboratoul proiectului nu are niciun temei legal asupra necesității acestor derogări, singurele argumente sunt bazate pe „propuneri” și „proiecte viitoare” și niciun caz pe acte normative în vigoare.

În vederea evitării supraaglomerației de orice natură și menținerii raport suportabil la rată-om și metricubi beton construit pe suprafețe de teren deja populate, propun înființarea de asemenea construcții în zone mai relaxate și mai puțin populate.

3. Nici din partea scrisă, nici din partea desenată a proiectului nu reiese raportul dintre suprafața construită totală și suprafața creșei propuse. Astfel ar fi interesantă o analiză, dacă creșa propusă ar acoperi lipsa numărului total de locuri în creșa creată în urma proiectelor de ansambluri imobiliare noi din zonă.

3. Conform fișei proiectului, zona studiată are o suprafață de 11.137mp în acte și 11.502,48mp măsurată, cupusă din 11 loturi de teren, fiecare înțabulată în cărți funciare diferite. Dintre aceste terenuri doar CF 336559 este actualizat în sistemul cadastral Stereo 70, restul(10) fiind identificate cu numere topo. Astfel considerăm, că suprafața de teren, obiectul prezentului proiect, nu este identificată cu exactitate, putând apărea eventuale suprapuneri în urma actualizării datelor în baza de date OCPI, bineînțeles cu consecințele aferente.

4. În ceea ce privește evaluarea impactului asupra mediului, în documentul „Studii de fundamentare cu caracter analitic” apare, că „funcțiile propuse,...” nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic....” va rog să observați, că

din aproximativ 400 de autovehicule estimate de proiectant (care în realitate ar fi de aprox 600, dacă luăm în calcul, că o familie deține în medie 1,5 autovehicule) pe o suprafață de teren de aprox 11.000mp fără clădiri, spațiu verde etc. rezultă un autovehicul pe fiecare 18.3 mp. Suntem de părere, ca acest număr de mașini ar influența grav calitatea aerului din zona, atât pentru locuitorii caselor existente cât și pentru Spitalul Regional Clujana.

Afirmatia proiectantului, ca „s-a dovedit, ca o densitate mai mare este invers proportionala cu nivelul de poluare(CO_2 /locuitor). Densificarea oraselor este un element chei care ajuta la reducerea emisiilor de carbon” este absolut ridiculos. Adica cu cat suntem mai multi cu atat mai putin poluam, astfel cele mai poluate locuri sunt zonele nelocuite de om.

5. Referitor la necesitatea nr. locuri de parcare, vă rog să observați, că proiectul doar estimează numărul apartamentelor, care urmează să fie construite, și aproximează la un număr de „aprox 350”. Pentru „comerț și birouri” tot prin aproximație estimează o suprafață de „~1300mp”.

Considerăm, că în baza datelor furnizate de proiect, nu se poate stabili numărul necesarului real al locurilor de parcare, nu cunoaștem dacă există suprafață suficientă pentru realizarea acestor locuri și dacă mai ramane spațiu suficient de minim 20% (recomandat de proiectant) din teren, pentru spațiu verde.

Vă rog să observați, că proiectul nu prevede locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, care este „- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite” conform anexa 2 din Regulamentul local de urbanism.

La fel nu este prevăzut loc de parcare pentru biciclete și spațiu amenajat pentru depozitarea bicicletelor. Tot conform Regulamentului local de urbanism ” Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament” Astfel, pentru aprox. 350 de apartamente ar fi necesar minim 350 locuri de parcare pentru biciclete cu suprafața de 60 x 250 cm fiecare.

În orice caz, suntem de părere, că alocarea unui singur loc de parcare la un apartament este insuficient și ireal, în ideea în care o familie deține în medie un număr de 1,5 autovehicule, rezultând astfel un deficit de peste 200 loc de parcare, autovehicule care vor fi depozitate pe strada și pe trotuare.

6. La capitolul analizei costuri și beneficii suntem de părere, că investiția, care conform fișei proiectului va crea „aprox 350” de locuințe, va transforma o stradă liniștită, tradițional de case, într-o zonă aglomerată de blocuri, defavorizând zona atât din punct de vedere urbanistic cât și financiar, prin scăderea valorilor proprietăților existente, care nu s-ar mai regăsi într-o zonă de case ci într-o zonă mixtă de blocuri supradimensionate.

Cele afirmate în proiect, că acesta aduce ”reconversia unui spațiu industrial de producție într-un spațiu de locuire și birouri, duce la eliminarea traficului și crește calitatea mediului urban ” sunt complet eronate și derutante. Pe terenul în discuție a fost amplasată o creșă și o grădiniță încă din

anii 1940, care au funcționat până la privatizarea imobilelor. Strada Tăbăcarilor, cu creșa și cu grădinița în capătul străzii, cu case de locuit cu regim de înălțime P sau P+1, și cu o bază sportivă în capătul celălalt, a fost concepută și structurată ca fiind o zonă de case, liniștită și neaglomerată. Pentru acesta, și în vederea minimalizării traficului de circulație, str. Tăbăcarilor dispune doar de o singură intrare, este o strada înfundată. Deci este logic și clar, că spațiul prezentat nu a fost spațiu industrial de producție.

7. Un alt aspect demn de luat în considerare este mărirea traficului de circulație până la sufocare. Va rog să observați, că proprietatea se învecinează cu proprietăți private și doar cu două străzi, str. Tăbăcarilor, care este o stradă înfundată și str. Porțelanului- stradă cu două benzi de circulație care la o distanță de 150m față de parcela în cauză se îngustează, devenind drum cu o singură bandă de circulație, pe un pod care conduce peste râul Nadăș. În capătul celălalt al străzii Porțelanului se regăsește un sens giratoriu cu 5 intrări în momentul actual.

De remarcat faptul, că proiectul nu prevede piste pentru biciclete, astfel traficul va fi îngreunat și pentru bicicliști.

Pentru cele arătate mai sus, luând în calcul numărul autovehiculelor prognozate și lipsa unui studiu de trafic pentru zona în cauză, suntem de părere, că datele furnizate în acest proiect de PUZ sunt eronate, inexacte și incomplete.

8. Remarcăm lipsa oricărui studiu de însorire cu privire la clădirile prezicate în propunerea de PUZ făcută de către Beneficiar, studiu care, de altfel, este obligatoriu.

Potrivit alin.1 al art. 3 din Normele din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare-de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății:

"amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate". Totodată, în conformitate cu alin.2 al aceluiași articol:

"în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)". Cea mai înaltă clădire din proiect are 30m, și niciun caz nu poate fi luat ca punct de reper clădirea cea mai apropiată de clădirile învecinate așa cum a interpretat, eronat, elaboratorul proiectului ajungând la concluzia ca studiul de însorire nu este obligatoriu.

Aceste prevederi din domeniul sănătății menționate anterior au în vedere respectarea indicilor urbanistici deoarece există posibilitatea ca și în situația respectării tuturor indicilor urbanistici gradul de însorire să nu fie respectat.

În plus față de faptul că normele legale reglementează în mod distinct și specific gradul de însorire, nu trebuie să omitem nici faptul, că imobilele- construcție arătate în propunerea PUZ afectează estetica zonei, respectiv privesc toate imobilele învecinate care duc astfel la degradarea calității vieții locuitorilor.

În concluzie suntem de parere, că investiția propusă creează o dezichilibrare urbanistică și niciun caz o dezvoltare armonioasă a zonei. Ar defavoriza locuitorii existenți, ar scădea valoarea proprietăților acestora, ar contribui negativ la supraaglomerarea acestei zone și implicit la dezvoltarea orașului.

Credem, că valorile urmărite de acest proiect PUZ nu este în concordanță cu valorile (fie în trecut sau în viitor) reprezentate de Municipiul Cluj-Napoca și suntem convinși, că conducerea orașului va lua deciziile corespunzătoare pentru a respecta și păstra aceste valori, care sunt cunoscute în massmedia sub sloganul "pentru un Cluj mai bun".

Pentru aceste considerente vă solicit respectuos, să respingeți în totalitate propunerea PUZ—construire ansamblu mixt-locuinte și dotări, Str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor fn.

KATONA BÉLA



Către ,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană**

Referitor la sesizarea persoanei fizice TRIPON BOGDAN ILIE, Cluj-Napoca, la P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 490970 / 26.08.2021 facem următoarele precizări:

- 1) Panoul informativ conține noua variantă a proiectului studiat
- 2) Zona studiată în cadrul PUZ-ului a fost stabilită de către Primaria Cluj-Napoca prin Avizul de Oportunitate 188 din 31.10.2023
- 3) În propunerea inițială a proiectului s-a preluat profilul străzii din PUG Cluj-Napoca. În soluția actuală în urma avizului de oportunitate 188 / 2023 nu se intervine asupra parcelei menționate și în plus s-a obținut aviz favorabil din partea M.A.I.
- 4) Parcela înscrisă în CF cu nr. 336559, care face parte din zona studiată prin PUZ are adresa pe strada Porțelanului FN. Acest lucru se poate verifica de către dvs. prin solicitarea unui extras CF.
- 5) Construirea ansamblului Riverside și aprobarea PUZ Carbochim, impune realizarea unui front unitar pe latura estică a străzii Porțelanului, stradă propusă cu 4 benzi de circulație prin PUG Cluj-Napoca.
La faza PUZ a proiectului nu se stabilește aspectul exterior al construcțiilor.
- 6) Linia directoare a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca este în sensul reconfigurării unei foste zone industriale într-o zonă mixtă cu locuințe , dotări și servicii, compatibilă cu o zonă semicentrală a unui oraș cu artere de circulație care vor fluidiza traficul la nivelul orașului.
Reconfigurarea urbanistică a unei zone industriale periferice cu facilități sociale pentru muncitori, într-o zonă urbană semicentrală cu :
 - spații urbane organizate (Piața 1 Mai, străzi existente sistematizate, străzi noi și paturi mobilate cu clădiri mixte);
 - circulație fluidizată organizată;
 - dotări de toate tipurile, spații de servicii, parcuri , piste de bicicletenu poate decât să crească valoarea proprietăților existente prin ceea ce oferă zona.
- 7) Pentru acest proiect s-a realizat o documentație topografică vizată la OCPI



- 8) Studiul de însorire nu este obligatoriu, având în vedere că se respectă distanța de minim o înălțime între clădiri conform Ordin 119 / 4.02.2014.

În momentul de față ferestrele de pe fațada sudică a imobilului amplasat pe str. Tăbăcarilor nr. 4-6 au perspectivă înspre o anexă(sopron) construită pe limita de proprietate, la o distanță de cca 2m față de imobil. În ipoteza în care nu ar exista această anexă, ferestrele ar oferi perspectivă spre o hală.

În propunerea PUZ va exista o perdea verde pe limita de proprietate care să asigure intimitate iar clădirea propusă se va amplasa la cca 11,50m (min. 10m), în condițiile în care imobilul propus are înălțimea de P+2, înspre limita dvs. de proprietate.

În zona în care imobilul are regimul de înălțime P+5, retragerea este de cca.15m și nu se suprapune cu clădirea existentă.

Cu toate acestea vom prezenta în imagini studiul de însorire, care arată că imobilul dvs. la data solstițiului de iarnă, 21 dec, va avea soare cel puțin 1h30min / zi.

Imobilul propus lasă umbră pe imobilul dvs după ora 12.00.

- 9) S-a realizat un studiu de trafic iar în urma analizării de către Comisia de Specialitate a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat un număr de 348 de mașini care să asigure necesarul cf. Anexei 2 a PUG Cluj-Napoca pentru investiția propusă.

Prin grija investitorului se vor realiza lărgiri, regularizări de străzi existente și se va institui o zonă de S_{ls} (Instituii și servicii publice și de interes public). Suprafața de teren cedată pentru lucrările menționate mai sus reprezintă un procent de 22.40%, prin PUG Cluj Napoca suprafața minimă de teren cedată pentru investiții de interes public este de 10,00%.

- 10) Circulația mașinilor speciale ce deservește Spitalul Municipal Clujana nu poate fi perturbat de numărul de mașini suplimentare deoarece ambulanțele au un regim special de circulație iar străzile existente sunt regularizate și lărgite. Toate modificările rutiere au fost aprobate de către Comisia de trafic din cadrul Primăriei Cluj-Napoca

- 11) / 13) Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe. În acest context, orașul se poate extinde în două moduri: fie pe verticală, fie în plan. Conform ultimelor studii în domeniul urbanismului, a sustenabilității orașelor și a impactului densității asupra mediului s-a dovedit că o densitate mai mare este invers proporțională cu nivelul de poluare (tone CO₂/locuitor). Densificarea orașelor este un element cheie care ajută la reducerea emisiilor de carbon. Sustenabilitatea în contextul densificării se



regăsește în reducerea dependenței de autovehicole și scăderea consumului de teren/locuitor pentru a combate bolile legate de emisiile de noxe amintite și de dvs. Densificarea orașelor contribuie de asemenea la o utilizare eficientă a resurselor (gaze, apă, energie electrică).

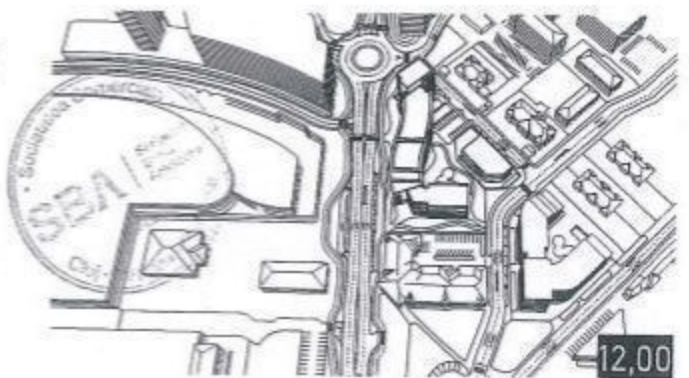
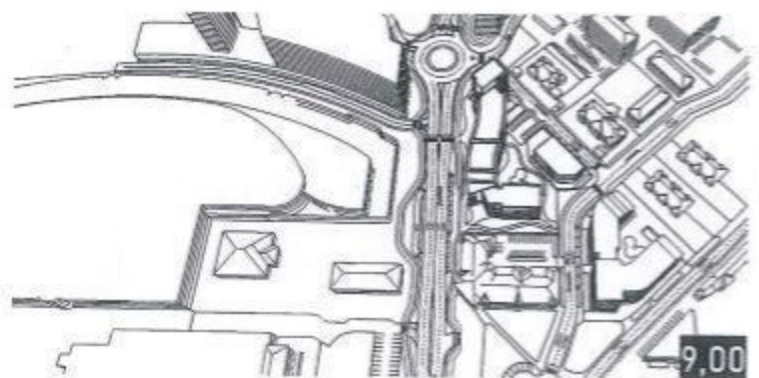
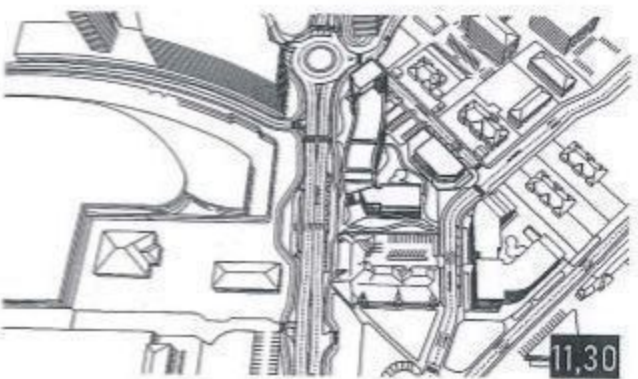
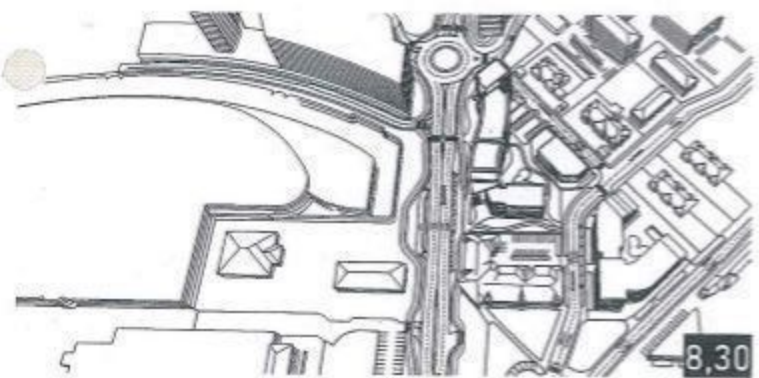
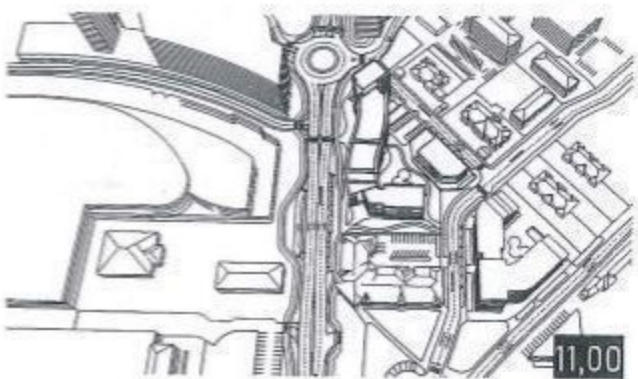
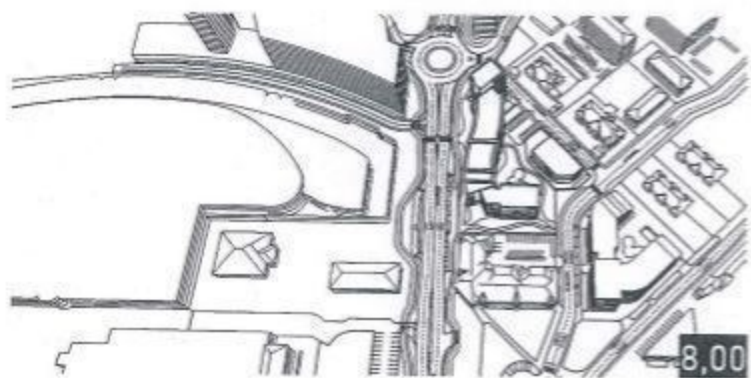
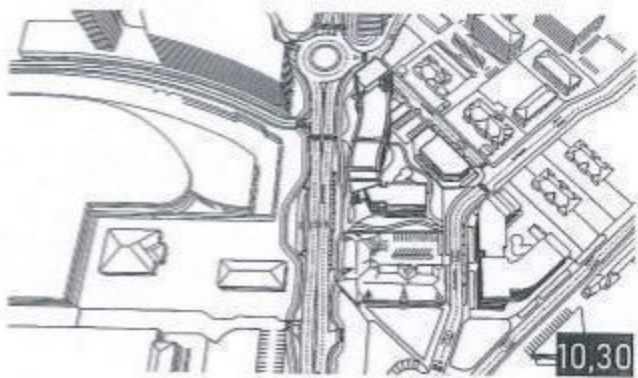
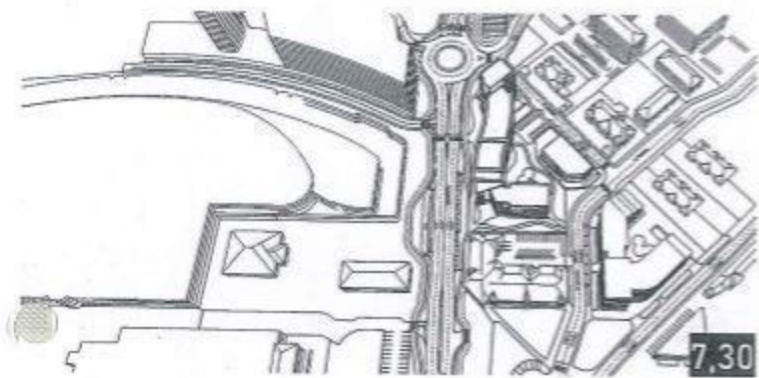
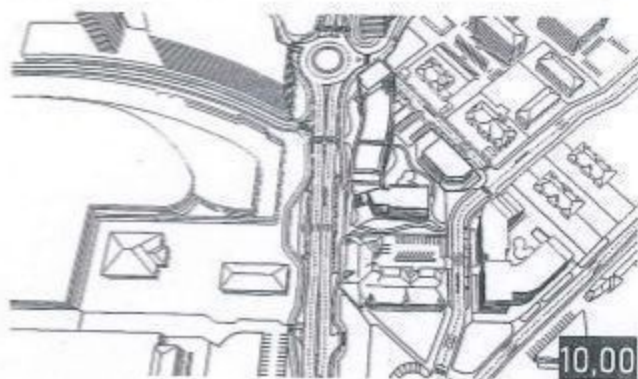
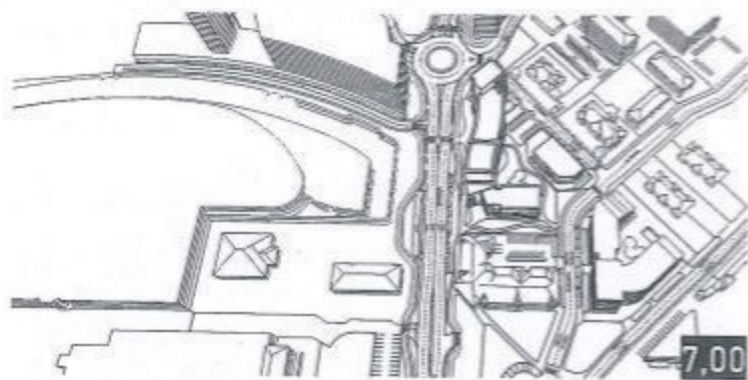
Conform studiilor privind eficiența energetică clădirile înalte compacte sunt mai eficiente în privința consumului energetic și emisiei de noxe datorită raportului anvelopă / volum care este mai mic decât la o clădire cu regim de înălțime mai mic.

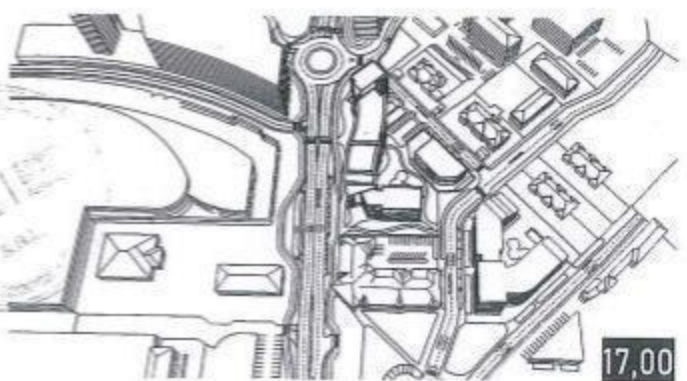
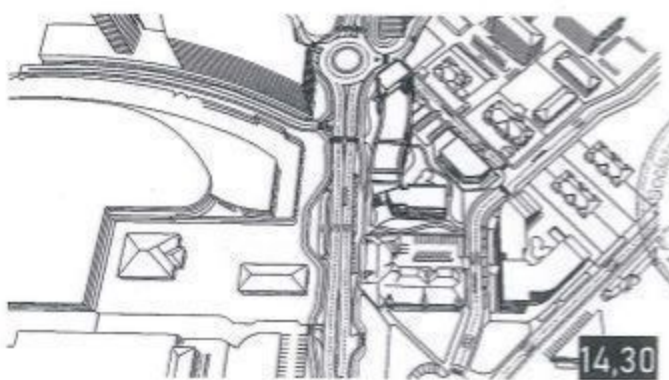
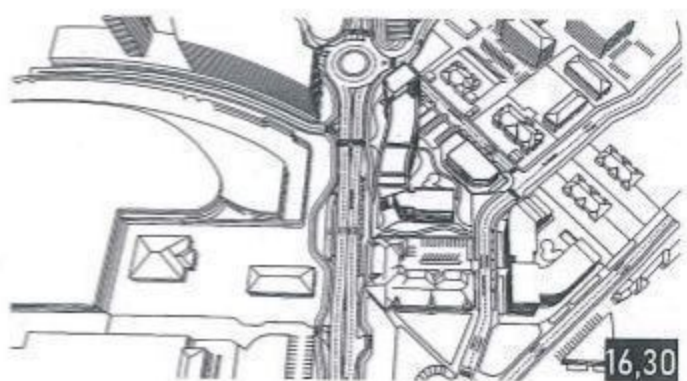
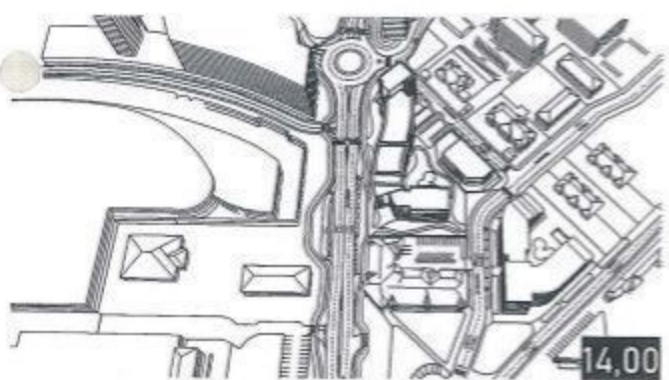
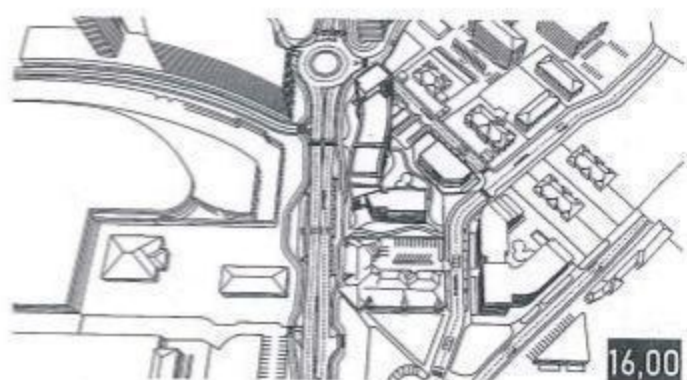
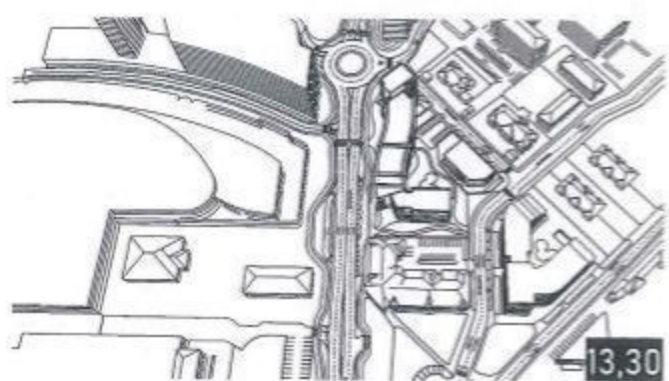
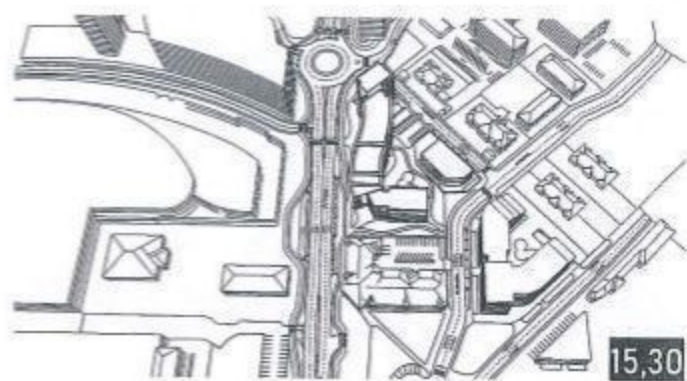
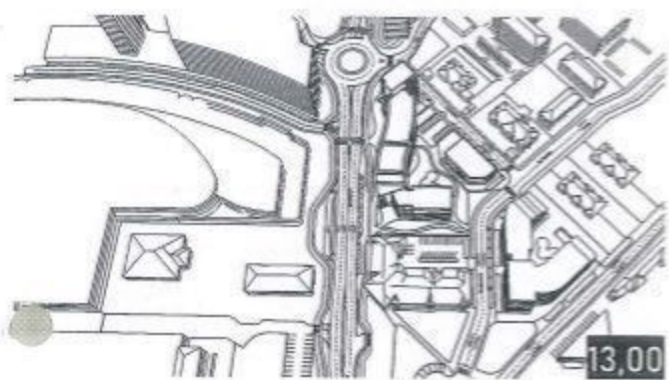
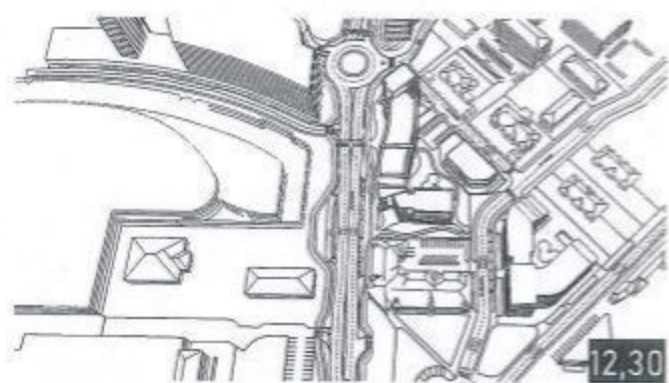
14) În soluția actuală este ilustrată o posibilitate de mobilare a parcelei pentru cele 3 UTR-uri propuse. Conform GM 010-200 planșa cu posibilități de mobilare reprezintă o planșă ajutătoare și nicidecum o planșă de bază.

15) În baza certificatului de urbanism 241 / 14.02.2023 și a avizului de oportunitate nr 188 / 31.10.2023 s-a acceptat schimbarea UTR-ului SZCP_Et în UTR ZCP_M1*

SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURĂ SRL







Către,
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul, Tripon Bogdan Ilie, domiciliat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. _____, în calitate de proprietar pe str. Tabacarilor, luând la cunoștință propunerile făcute prin documentația P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Tăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. TĂBĂCARILOR.

Va comunica următoarele observații și obiecțiuni la proiectul cu nr. 431/2019 (modificat):

- 1) Proiectul de P.U.Z. (modificat) nu este anunțat conform procedurii, consultarea publică este poate evitată, deoarece de exemplu nu sunt anunțati proprietarii tangenți de modificările proiectului (afecțati direct de proiect), propunerea de proiect de P.U.Z. nu are panou afișat la locație cu noua formă propusă (există doar cel vechi!) etc.
- 2) Zona la care se face referire în proiectul de P.U.Z. este traversată de către o stradă publică, anume Str. Tabacarilor, aceasta nu face parte din proprietatea celor ce au inițiat P.U.Z., deci nu poate fi modificată după voia unora, fără implicarea proprietarului (adică coroborată cu proiectele primăriei în zona!) și doar după finalizarea acestora pentru a lua în considerare situația existentă.
- 3) Sunt prezentate în partea desenată drumuri de acces construite pe un spațiu verde cu copaci mari ce nu se află pe parcela pe care este propus proiectul de P.U.Z., prin fața imobilului P+2+M Nr. Cadastral (271253), - proiectul propune realizarea de construcții în afara zonei studiate și desființarea de spații verzi existente?
- 4) Care dintre parcelele incluse în proiect sunt situate pe str. Porțelanului? Prezentati va rog extras C.F.. Denumirea proiectului nu cred că este corectă, parcelele fiind pe str. Tabacarilor, o stradă reglementată foarte bine urbanistic echilibrată din punct de vedere al diferențelor de înălțime între clădirile învecinate. Ceea ce se dorește prin prezentul proiect este în total dezacord cu regulamentul de urbanism al municipiului.
- 5) În Regulament P.U.G. aprobat prin HCL 579/6.07.2018 se specifică următoarele:
"ARTICOLUL 20 - Aspectul exterior al construcțiilor
(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)." Prin urmare va rog să respingeți în totalitate proiectul propus deoarece încalcă Regulamentul P.U.G.
- 6) Schimbarea din U.T.R. SZCP_Et în UTR - ZPC_M1*2 și UTR - ZPC_M1*1 - la care se cere și derogări este din punct de vedere urbanistic complet nepotrivit pentru zona adiacentă proiectului cu un regim de înălțime total diferit!!!
- 7) La baza proiectului nu stă o actualizare a cartilor funciare (masuratori în STEREO 70 - punct obligatoriu la realizarea unui proiect nou!) care alcătuiesc zona studiată, fapt care poate duce la neconformități între ceea ce se propune în proiectul PUZ și ceea ce există real!

- 8) Proiectul nu contine studii de insorire , studii de circulatie auto , studii de asigurare a intimitatii pentru a nu afecta imobilele invecinate.
- 9) Proiectul propune de la 350 de apartamente în sus, spatii comerciale ,ceea ce aduce în zona peste 400 de autovehicule suplimentare care poluează mult mai mult decât cel existent! Poluare suplimentară în zona respectiva!
- 10) Proiectul propune aducerea în circulatia zonala a aproximativ 400 de autovehicule care vor congestiona traficul, fapt care afecteaza deplasarea masinilor speciale ce deserveşc Spitalul Municipal Clujana !
- 11) Densificarea zonei creşte poluarea atmosferică- vezi zonele aglomerate, cele mai poluate!- pentru că acelaşi număr de poluanţi se diluează într-un volum mai mic de aer decât în cazul unei dezvoltări pe orizontală.
- 12) Densificarea populaţiei duce la creşterea de ambuteiaje rutiere, poluare, noxe etc., la aglomerări pe căile de acces pietonale, interioare şi exterioare→ riscuri crescute de a contracta boli infecto-contagioase, respiratorii etc.
- 13) Cladirea S+P+E de pe str. Tabacarilor nr.2 face parte din ansamblul rezidential construit initial pe strada Tabacarilor , avand initial destinaţia de grădiniţa , avand si arhitectura cladirilor de pe str. Tabacarilor , cadrand urbanistic cu zona .
- 14) In proiect nu este descris ceea ce se doreşte a se construi pe parcela în suprafata de S=3878,16mp încadrata conform proiect în UTR - ZPC_M1*.2 care se va configura ulterior aprobarii proiectului -nu sunt de acord cu configurarea parcelei respective după aprobare P.U.Z. si construirea pe ea a unei constructii care nu este prezentata în proiect .
- 15) Nu sunt de acord cu schimbarea U.T.R. SZCP_Et a parcelelor din proiect în UTR - ZPC_M1*.2 si UTR - ZPC_M1*.1 deoarece regulamentul P.U.G. impune acest lucru.
Parcellele care fac obiectul prezentaîui proiect de P.U.Z. se afla în U.T.R. - SZCP_Et

REGULAMENT P.U.G. site-ul primariei Cluj-Napoca

lefi 30

" URBANISM/UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ/ZCP - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE/

ZCP_Et

ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Monitorul Oficial Local

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, uneori grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone: SZCP_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de

ocupare a terenului sau caracterului și valori arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP_Et

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unei clădiri / ansamblu se vor elabora, după caz, un PUD sau un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

ZCP_Et

SZCP_Et

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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

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

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

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

Din ceea ce inteleg din regulamentul P.U.G. proiectul de P.U.Z. trebuie sa urmareasca în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros! Proiectul prezentat este în totală contradicție cu prevederile regulamentului P.U.G. .

16) Avand in vedere :

” Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Art. 13. - Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii; "

și prin toate cele arătate mai sus în zona în care se propune proiectul de P.U.Z. mai sus menționat, se influențează negativ zona adiacentă parcelelor supuse P.U.Z., prin : creșterea poluării față de nivelul existent , crearea de trafic suplimentar ceea ce duce la o disfuncționalitate a mobilității locuitorilor deja existenți pe str. Țăbăcarilor , densificarea exagerată a populației în raport cu caracterul zonei –risc mai mare de transmitere a bolilor infecto-contagioase , a celor cu transmitere aeriană , poluare fonică suplimentară în zona.

În concluzie, sper să respingeți în totalitate documentația P.U.Z- dezvoltare ansamblu mixt str. Porțelanului – str. Țăbăcarilor, amplasament MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. PORȚELANULUI – STR. ȚĂBĂCARILOR .

Data

26.08.2021

Tripon Bogdan-Ilie



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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 510360/433/07.09.2021
Conex cu nr. 262313/22.04.2021
(nr. cererii C.T.A.T.U.)

EXPEDIAT

13. SEP. 2021

Către,

S.C. NEWLINE BUILDING S.R.L.
str. Baba Novac nr. 16, ap. 2
Cluj – Napoca

Conform H.C.L. nr. 153/10.04.2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, prin prezenta vă transmitem obiecțiunile formulate de vecini cu privire la lucrarea :
P.U.Z. - Construire ansamblu mixt, locuințe și dotări – str. Porțelanului - str. Tăbăcarilor

- nr. 482574/23.08.2021 – d-na. Sandor Ilona
- nr. 482801/23.08.2021 – d-na. Sandor Ilona
- nr. 483090/23.08.2021 – d-na. Sandor Ilona
- nr. 483156/23.08.2021 – d-na. Sandor Ilona
- nr. 483210/23.08.2021 – d-na. Sandor Ilona
- nr. 488182/25.08.2021 – dl. Rostas Arpad
- nr. 490970/26.08.2021 – dl. Tripon Bogdan Ilie
- nr. 490977/26.08.2021 – vecinii cu domiciliul în str. Tăbăcarilor
- nr. 491791/26.08.2021 – dl. Katona Bela
- nr. 491864/26.08.2021 – dl. Katona Bela

Așteptăm răspunsul Dvs. motivat cu privire la observații conform H.C.L. 153/10.04.2012.

Arhitect Șef,

Arh. DANIEL POP

Șef Birou,

Arh. ANDREEA MUREȘAN

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
SIMONA CIPCIGAN

8/23/2021

Raspuns sesizari

4836/3 /
23.08.2021

Raspuns sesizari

Diana Holirca [diana.holirca@scripcariu-ba.ro]

Trimis: 23 august 2021 11:27

Până la: registratura

Categorii: adriana

Atașări: Raspuns notificare 415073 ~1.pdf (284 KO) ; Raspuns notificare 369559 ~1.pdf (2 MO) ; Raspuns notificare SANDOR ~1.pdf (2 MO)

Buna ziua! va trimit atasat raspunsul pentru notificarile primite - referitor la PUZ Portelanului - Tabacarilor.

Diana HOLIRCA

Arhitect

SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA SRL

m: +40 264 590 261

a: Str. Motilor, Nr.100A, Et.3, Cluj-Napoca

w: www.scripcariu-ba.ro e: diana.holirca@scripcariu-ba.ro

This email was scanned by Bitdefender



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

483613 / 23.08.2021
calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 8TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Către ,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice ROSTAS ARPAD, Cluj-Napoca, str.

la P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuinte si dotari, str. Portelanului- str. Tabacarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 369559/433/18.06.2021 conex cu 262313/22.04.2021, facem următoarele precizări:

1. Pct.1

Studiul de insorire nu este obligatoriu, avand in vedere ca se respecta distanta de minim o inaltime intre cladiri conform Ordin 119 / 4.02.2014.

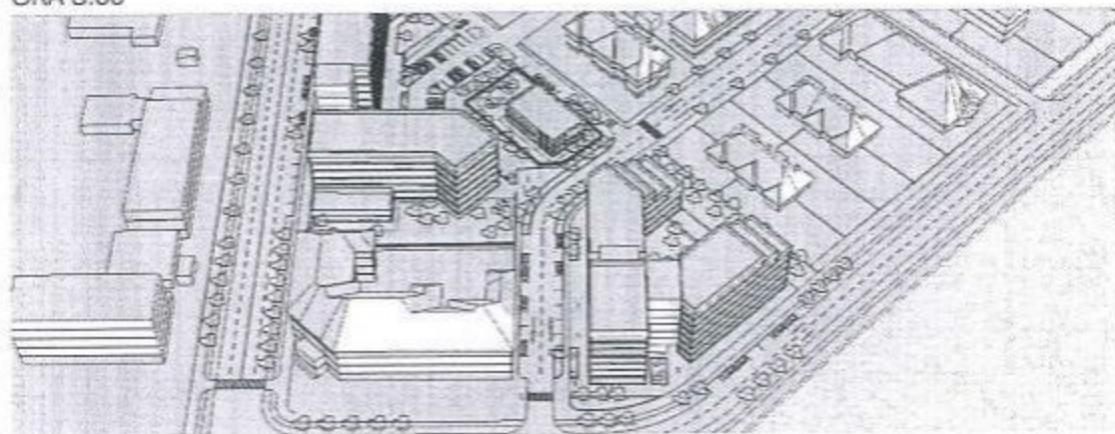
In momentul de fata ferestrele de pe fatada sudica a imobilul reclamantului au perspectiva inspre o anexa(sopron) construita pe limita de proprietate, la o distanta de cca 2m fata de imobil. In ipoteza in care nu ar exista aceasta anexa, ferestrele ar oferi perspectiva spre o hala.

in propunerea PUZ va exista o perdea verde pe limita de proprietate care sa asigure intimitate iar cladirea propusa se va amplifica la cca 11,50m, in conditiile in care imobilul propus are inaltimea de P+2, inspre limita dvs. de proprietate.

Cu toate acestea vom prezenta in imagini studiul de insorire, care arata ca imobilul dvs. la data solstitiului de iarna, 21 dec, va avea soare cel putin 1h30min / zi.

Imobilul propus lasa umbra e imobilul dvs dupa ora 12.00.

ORA 8.00

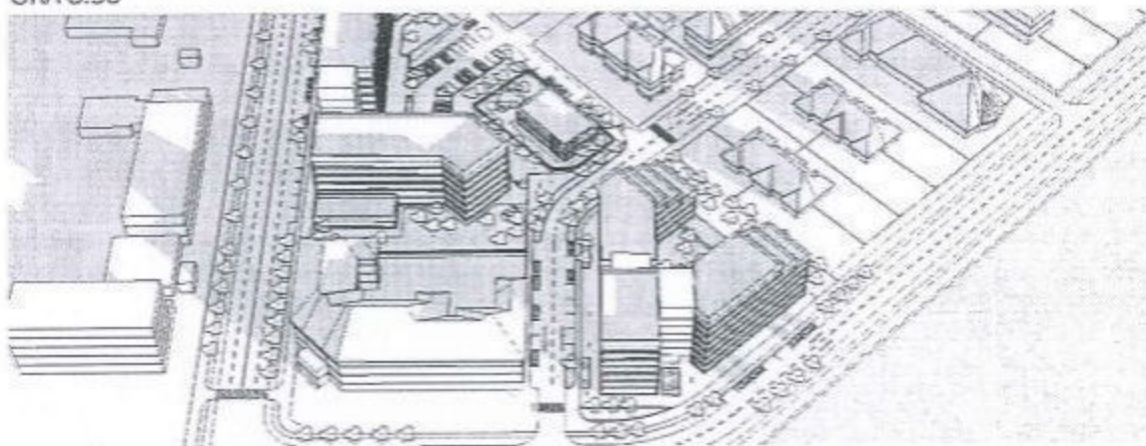




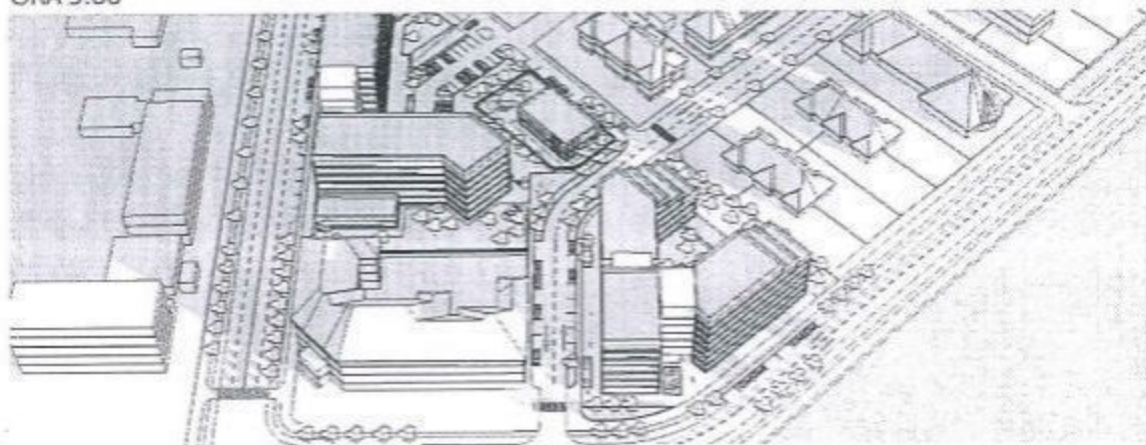
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

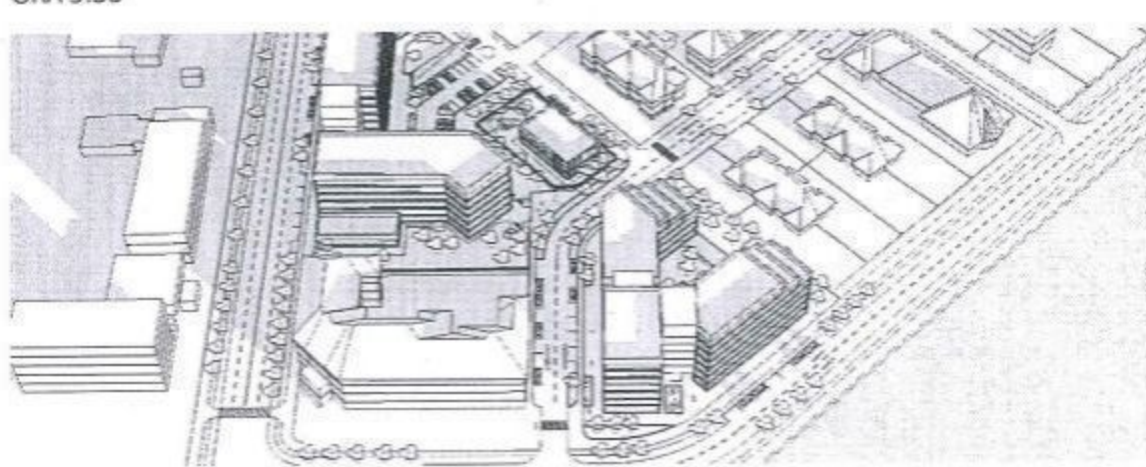
ORA 8.30



ORA 9.00



ORA 9.30

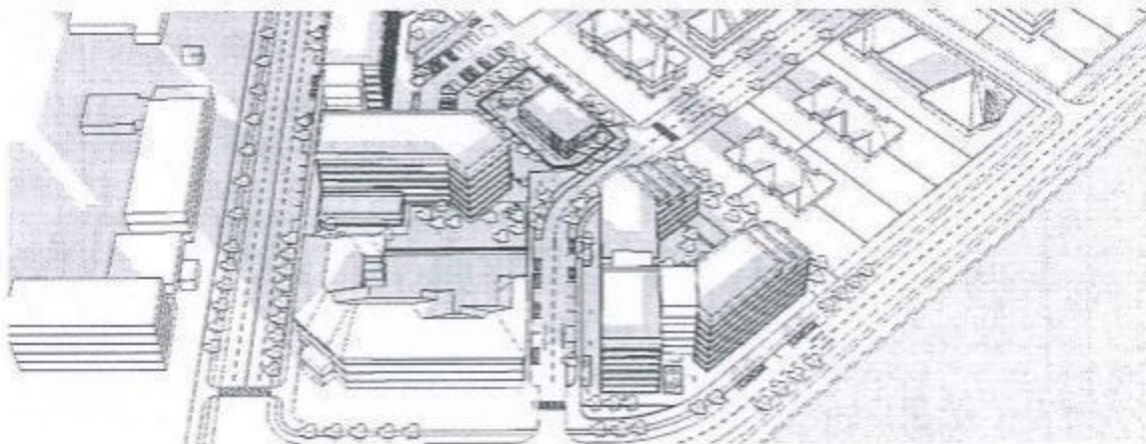




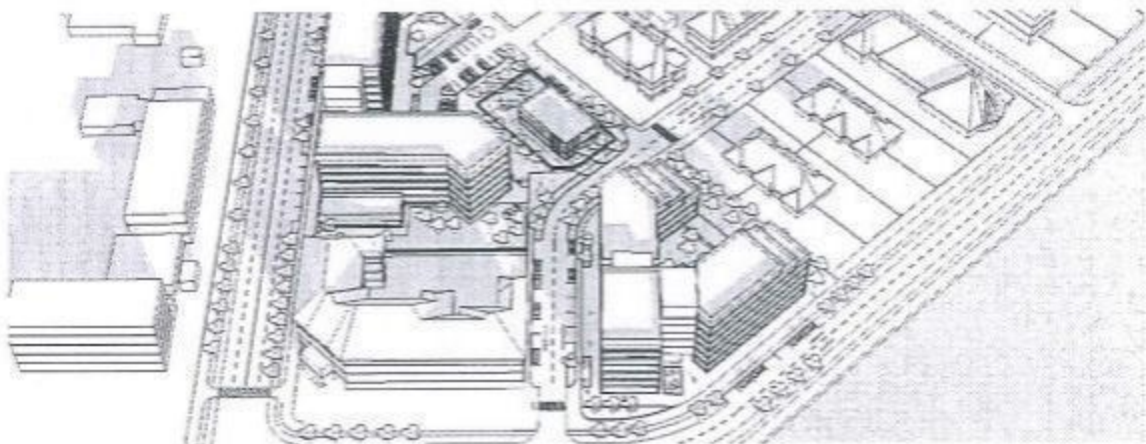
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

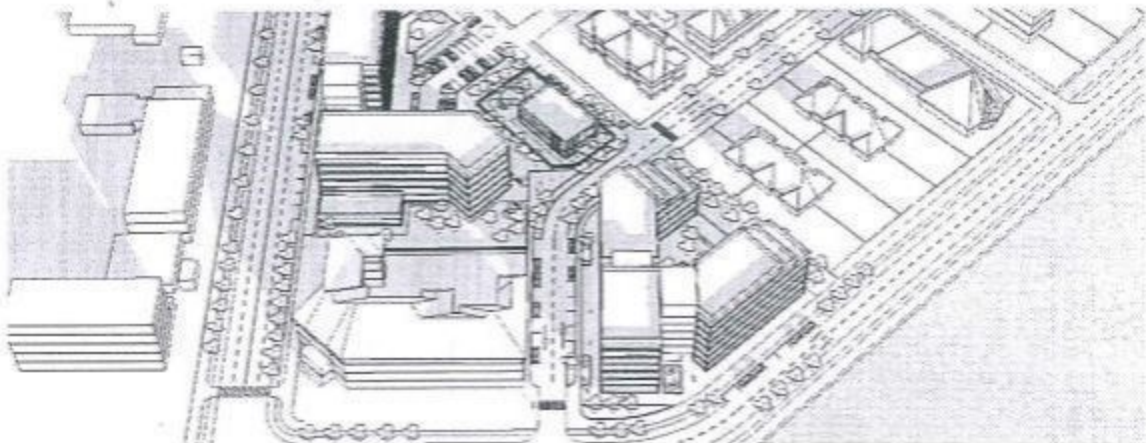
ORA 10.00



ORA 10.30



ORA 11.00

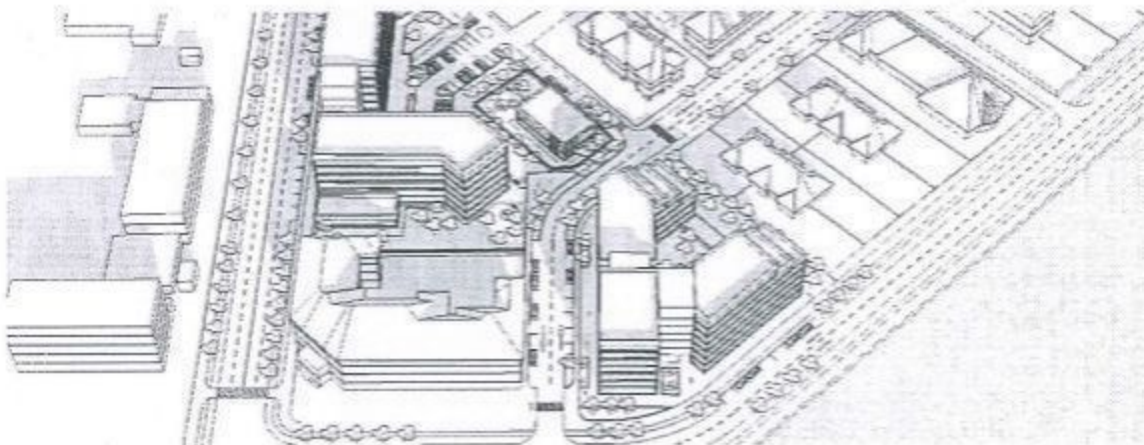




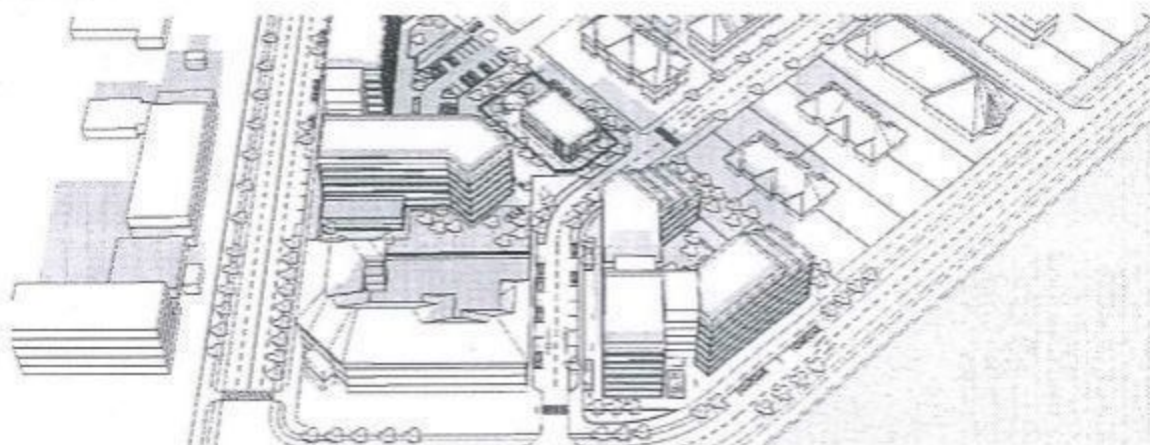
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 6TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

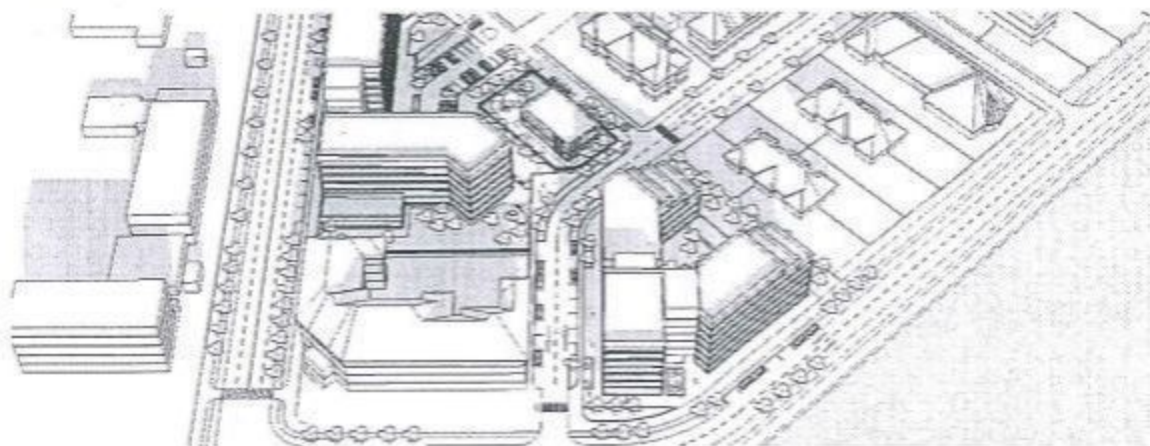
ORA 11.30



ORA 12.00



ORA 12.30

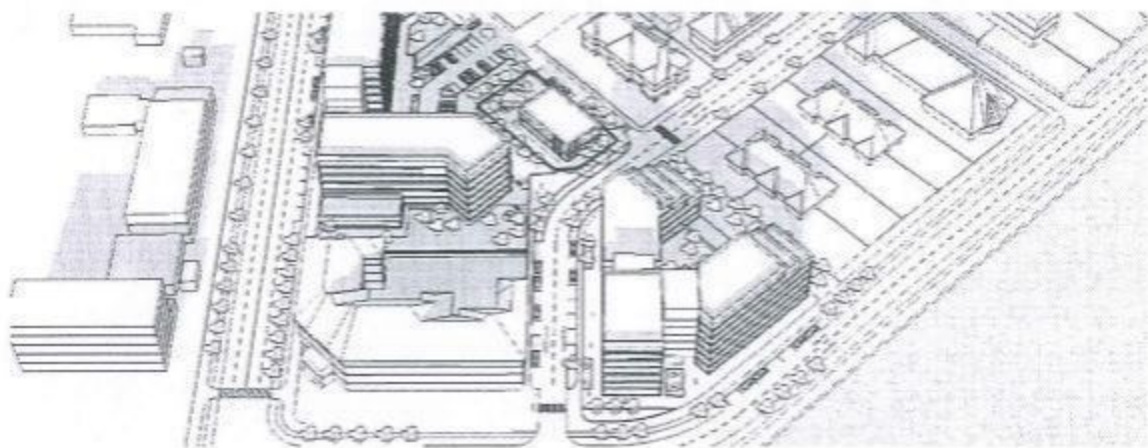




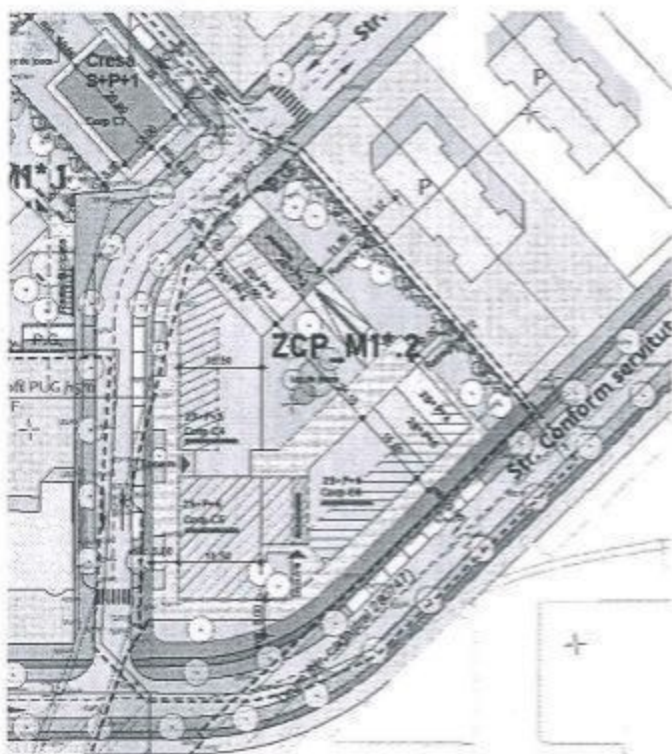
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 8TRU 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

ORA 13.00



EXTRAS PLANSA DE MOBILARE





2. Pct.2

Din plansele PUG-ului nu rezulta ca terenul se constituie in subzona a ZCP_L_A sau ZCP_RiM sau RiM cu care se invecineaza si in aceeași masura scopul PUZ-ului este totmai acela de a clarifica aspectele neclare.

Transformările din zona, ZCP_RiM/PUZ, respectiv ZCP_RiM Clujana, S_Rim Carbochim, a caror propuneri de modificare, schimba caracterul, nu justifica pastrarea unei insule de activitati economice si tertiare in zona. Este mult mai potrivita implementarea unei zone mixte cu dotari si servicii la parter si locuinte la nivelurile superioare, cu atat mai mult cu cat zona este slab reprezentata de locuire.

Pentru a evidenta caracterul arealului (cunoscut la nivelul orasului ca fiind „Clujana – Carbochim”) luam in considerare terenul care se marginește de calea ferata la sud, raul Someșul Mic la vest,nord si canalul Morii la est. Astfel din suprafata de teren de cca.41,50ha, dupa un calcul simplu, rezulta urmatoarele:

zona propusa pentru reconfigurare in zone mixte – 75%

zona verde , complexul Sportiv clujana – 5%

zona cu doatri medicale si institutii – 4%

ZONA LOCUINTE L_A – locuinte unitare – 5%

Zona studiata 2,5%.

Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe. În acest context, orașul se poate extinde în două moduri: fie pe verticală, fie în plan. Conform ultimelor studii în domeniul urbanismului, a sustenabilității orașelor și a impactului densității asupra mediului s-a dovedit că o densitate mai mare este invers proporțională cu nivelul de poluare(tone CO2/locuitor). Densificarea orașelor este un element cheie care ajută la reducerea emisiilor de carbon. Sustenabilitatea în contextul densificării se regăsește în reducerea dependenței de autovehicole și scăderea consumului de teren/locuitor pentru a combate bolile legate de emisiile de noxe amintite și de dvs. Densificarea orașelor contribuie de asemenea la o utilizare eficientă a resurselor (gaze, apă, energie electrică).

Coform studiilor privind eficienta energetica cladirile inalte compacte sunt mai eficiente in privinta consumului energetic si emisiei de noxe datorita raportului anvelopa / volum care este mai mic decat la o cladire cu regim de inaltime mai mic.

Caracterul zonei in perioada comunista a fost unul industrial fiind inclusa in zona industrială de est. Locuintele existente in momentul de fata sunt foste locuinte de serviciu care deserveau fabricile din zona. Spitalul, cresa si baza sportiva au reprezentat o functiune conexa a celei industriale, nicidecum un cartier linistit.

Prin PUZ se propune un Regulament de Urbanism care, pe langa alte reglementari, impune indicii urbanistici POT si CUT. Nu este necesara la faza de PUZ prezentarea unor date suplimentare, extras din DTAC sau extras din PT, deoarece aceastia vor trebui respectati la fazele urmatoare



Ca si concluzie: Inlocuire vecinatatilor imobilelor (in prezent spatii de depozitare, hale de productie si depozitare) cu un ansamblu mixt – locuinte si dotari nu poate decat sa creasca valoare proprietatilor existente.

Reconfigurarea urbanistica a unei zone industriale periferice cu facilitati sociale pentru muncitori intr-o zona urbana semicentrala cu :

- spatii urbane organizate (Piata 1 Mai, strazi existente sistematizate, strazi noi si pateuri mobilate cu cladiri mixte);
 - circulatie fluidizata organizata;
 - dotari de toate tipurile, spatii de servicii, parcare , piste de biciclete
- Se inscrie in propunerile prezentului PUZ.

3. Pct.3

La faza de consultare a populatiei nu este obligatoriu sa prezentam avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, acestea vor fi depuse pentru Avizul Arhitectului Șef.
Proiectul s-a depus pentru analizarea acestuia in studiul de trafic.

Cluj-Napoca,
19.08.2021

Proiectant,
S.C. SBA S.R.L.





SCRIPCARIU
birou de arhitectură

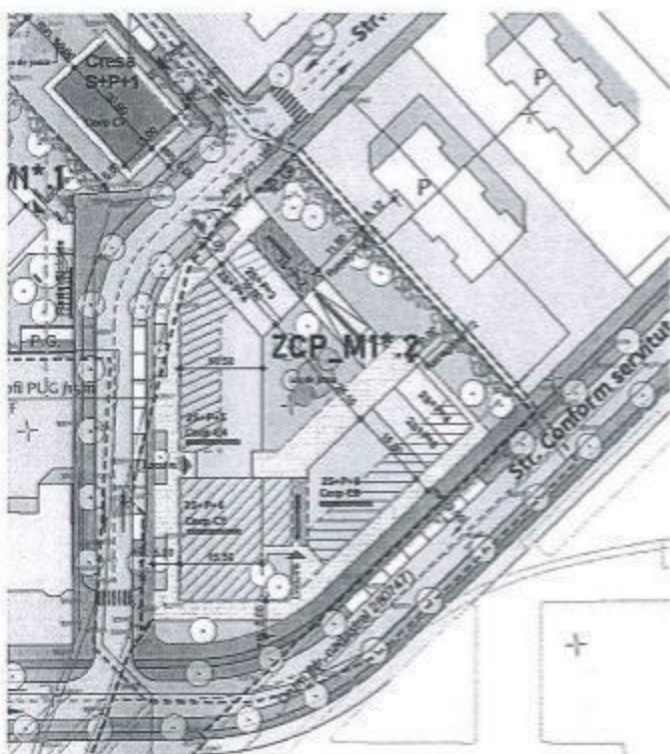
calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice TRIPON BOGDAN, Cluj-Napoca, str. P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuinte si dotari, str. Portelanului- str. Tabacarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 415073/433/14.07.2021 conex cu 262313/22.04.2021, facem următoarele precizari:

Prezentam un extras din plansa de mobilare a parcelei dvs. pentru a intelege raspunsurile pe care le-am transmis anterior, pe care le mentinem.



Cluj-Napoca,
19.08.2021

Proiectant,
S.C. SBA S.R.L.



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice SANDOR ILONA, Cluj-Napoca, str. , la
P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuinte si dotari, str. Portelanului- str. Tabacarilor, făcută
în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 369559/433/18.06.2021 conex cu
262313/22.04.2021, facem următoarele precizari:

1. Pct.1

Studiul de insorire nu este obligatoriu, avand in vedere ca se respecta distanta de minim
o inaltime intre cladiri conform Ordin 119 / 4.02.2014.

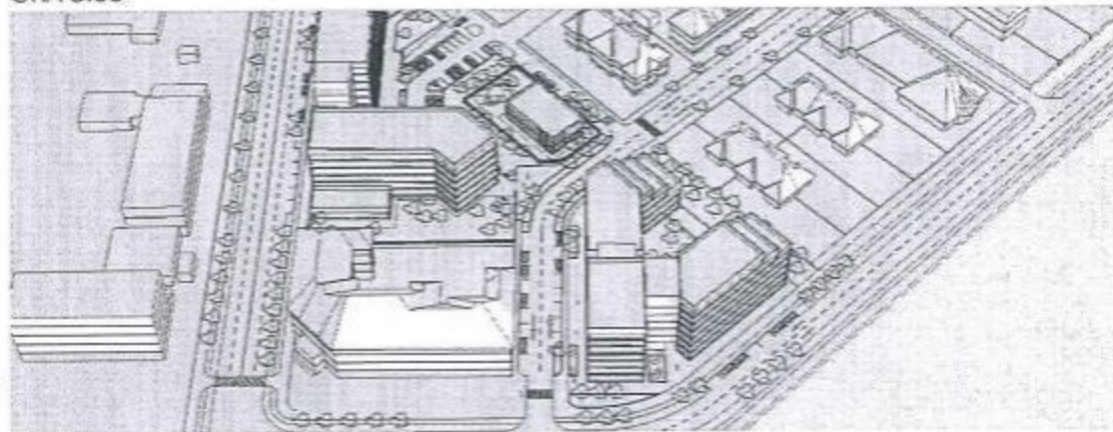
In momentul de fata ferestrele de pe fatada sudica a imobilul reclamantului au
perspectiva inspre o anexa(sopron) construita pe limita de proprietate, la o distanta de
cca 2m fata de imobil. In ipoteza in care nu ar exista aceasta anexa, ferestrele ar oferi
perspectiva spre o hala.

in propunerea PUZ va exista o perdea verde pe limita de proprietate care sa asigure
intimitate iar cladirea propusa se va amplifica la cca 11,50m, in conditiile in care imobilul
propus are inaltimea de P+2, inspre limita dvs. de proprietate.

Cu toate acestea vom prezenta in imagini studiul de insorire, care arata ca imobilul dvs.
la data solstitiului de iarna, 21 dec, va avea soare cel putin 1h30min / zi.

Imobilul propus lasa umbra e imobilul dvs dupa ora 12.00.

ORA 8.00

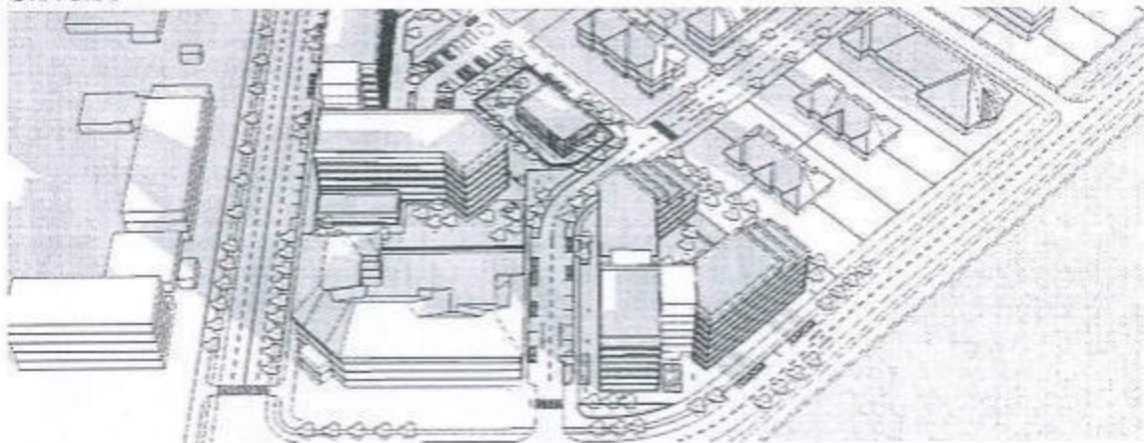




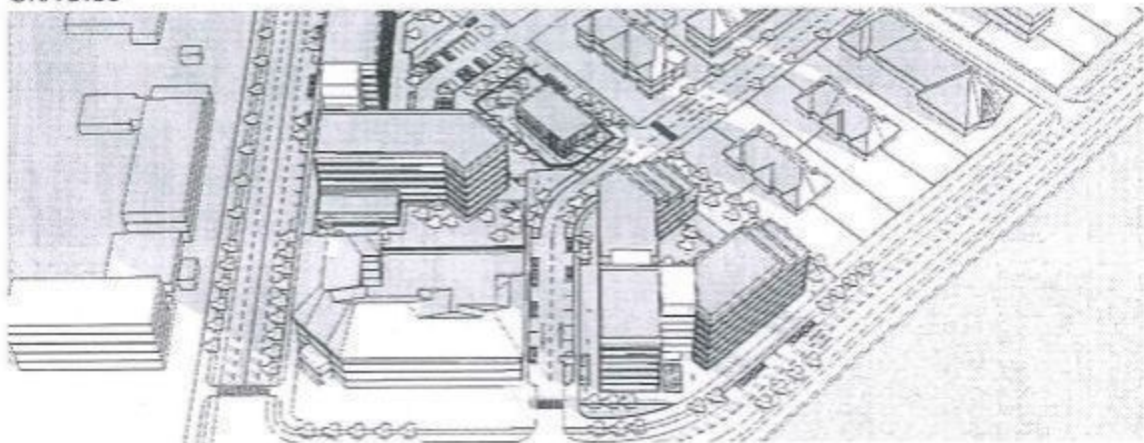
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

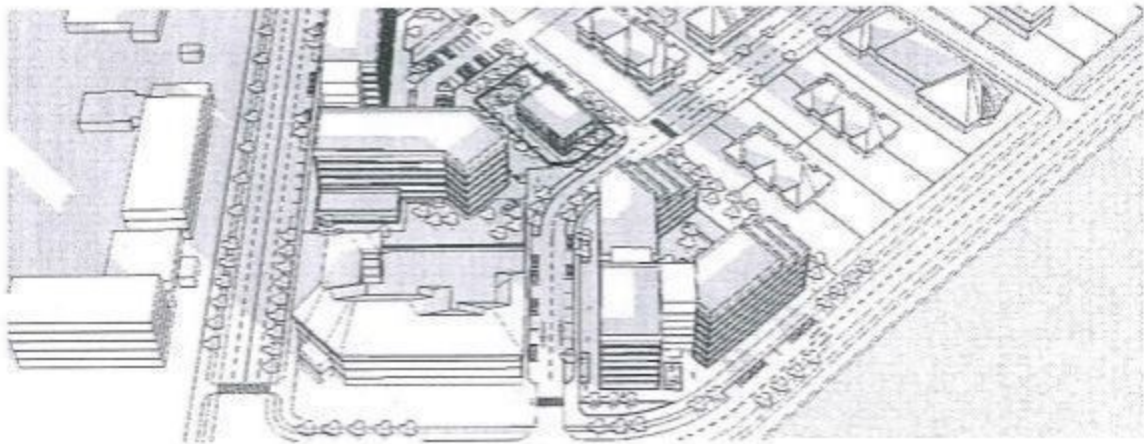
ORA 8.30



ORA 9.00



ORA 9.30

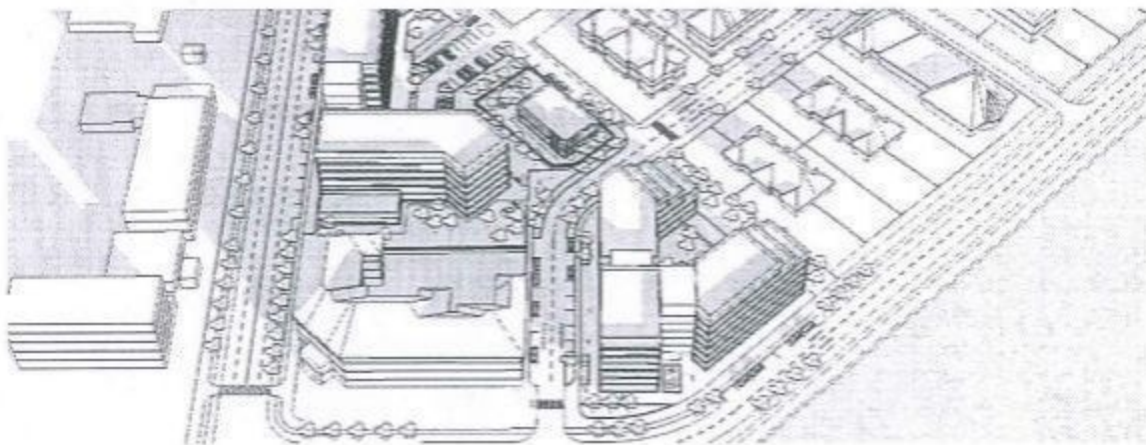




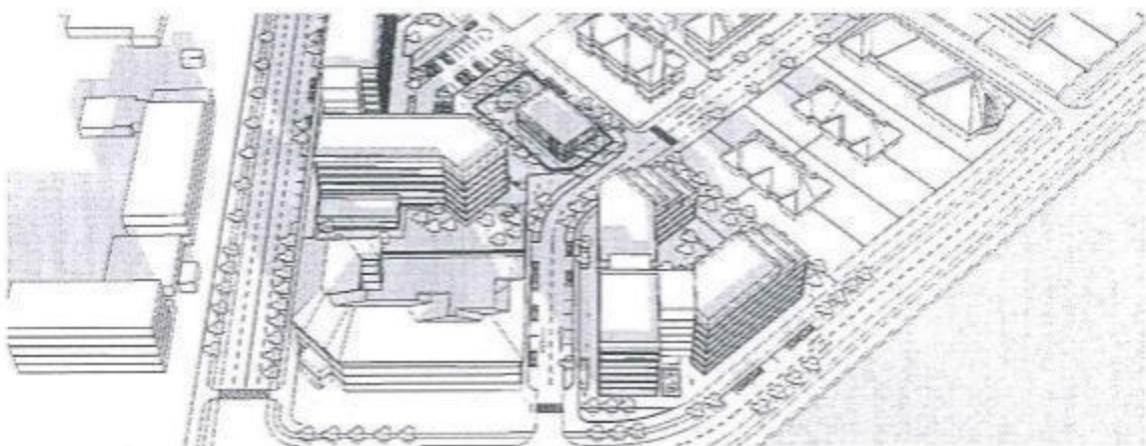
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

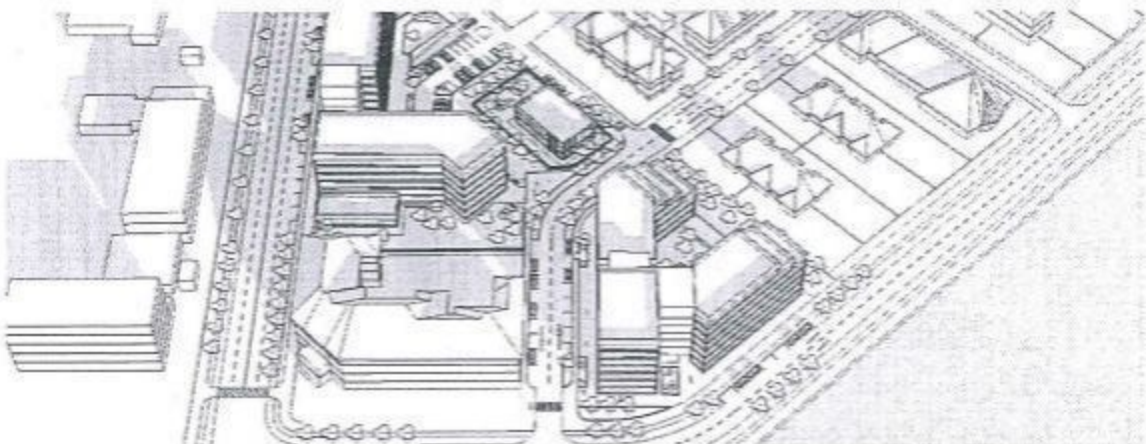
ORA 10.00



ORA 10.30



ORA 11.00

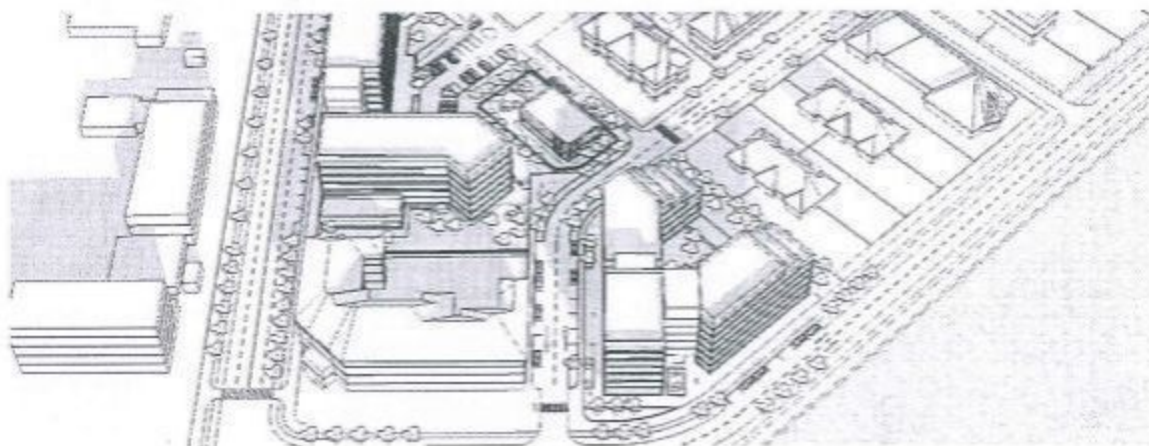




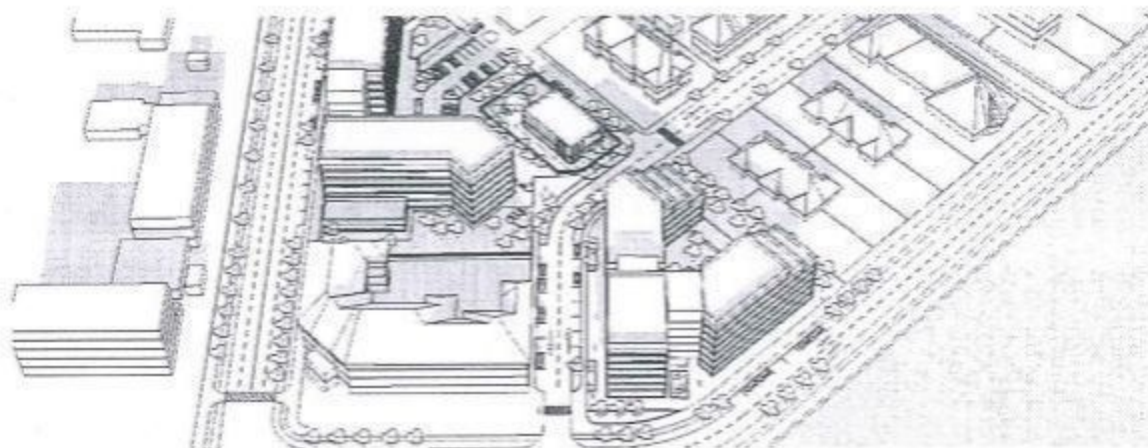
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
IBAN. RO90 8TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

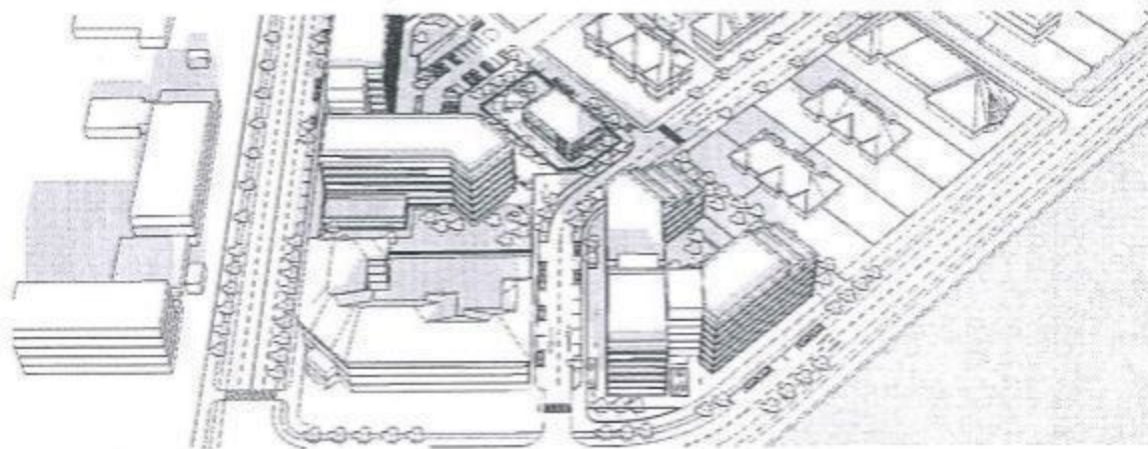
ORA 11.30



ORA 12.00



ORA 12.30

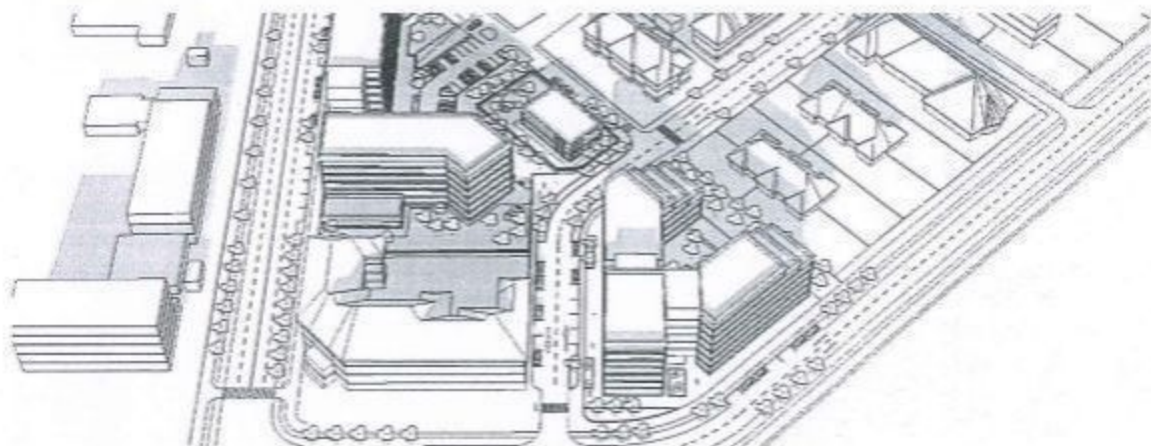




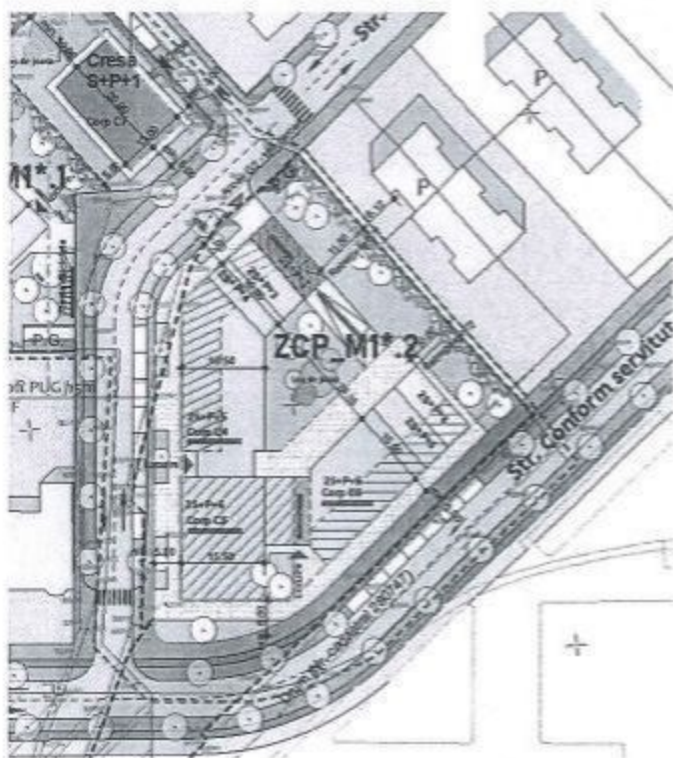
SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

ORA 13.00



EXTRAS PLANSA DE MOBILARE





2. Pct.2

Din plansele PUG-ului nu rezulta ca terenul se constituie in subzona a ZCP_L_A sau ZCP_RiM sau RiM cu care se invecineaza si in aceeași masura scopul PUZ-ului este tocmai acela de a clarifica aspectele neclare.

Transformările din zona, ZCP_RiM/PUZ, respectiv ZCP_RiM Clujana, S_Rim Carbochim, a caror propuneri de modificare, schimba caracterul, nu justifica pastrarea unei insule de activitati economice si tertiare in zona. Este mult mai potrivita implementarea unei zone mixte cu dotari si servicii la parter si locuinte la nivelurile superioare, cu atat mai mult cu cat zona este slab reprezentata de locuire.

Pentru a evidenta caracterul arealului (cunoscut la nivelul orasului ca fiind „Clujana – Carbochim”) luam in considerare terenul care se marginește de calea ferata la sud, raul Someșul Mic la vest,nord si canalul Morii la est. Astfel din suprafata de teren de cca.41,50ha, dupa un calcul simplu, rezulta urmatoarele:

zona propusa pentru reconfigurare in zone mixte – 75%

zona verde , complexul Sportiv clujana – 5%

zona cu doatri medicale si institutii – 4%

ZONA LOCUINTE L_A – locuinte unitare – 5%

Zona studiata 2,5%.

Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe. În acest context, orașul se poate extinde în două moduri: fie pe verticală, fie în plan. Conform ultimelor studii în domeniul urbanismului, a sustenabilității orașelor și a impactului densității asupra mediului s-a dovedit că o densitate mai mare este invers proporțională cu nivelul de poluare(tone CO2/locuitor). Densificarea orașelor este un element cheie care ajută la reducerea emisiilor de carbon. Sustenabilitatea în contextul densificării se regăsește în reducerea dependenței de autovehicole și scăderea consumului de teren/locuitor pentru a combate bolile legate de emisiile de noxe amintite și de dvs. Densificarea orașelor contribuie de asemenea la o utilizare eficientă a resurselor (gaze, apă, energie electrică).

Coform studiilor privind eficienta energetica cladirile inalte compacte sunt mai eficiente in privinta consumului energetic si emisiei de noxe datorita raportului anvelopa / volum care este mai mic decat la o cladire cu regim de inaltime mai mic.

Caracterul zonei in perioada comunista a fost unul industrial fiind inclusa in zona industriala de est. Locuintele existente in momentul de fata sunt foste locuinte de serviciu care deserveau fabricile din zona. Spitalul, cresa si baza sportiva au reprezentat o functiune conexa a celei industriale, nicidecum un cartier linistit.

Prin PUZ se propune un Regulament de Urbanism care, pe langa alte reglementari, impune indicii urbanistici POT si CUT. Nu este necesara la faza de PUZ prezentarea unor date suplimentare, extras din DTAC sau extras din PT, deoarece aceastia vor trebui respectati la fazele urmatoare



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Ca si concluzie: Inlocuire vecinatatilor imobilelor (in prezent spatii de depozitare, hale de productie si depozitare) cu un ansamblu mixt – locuinte si dotari nu poate decat sa creasca valoare proprietatilor existente.

Reconfigurarea urbanistica a unei zone industriale periferice cu facilitati sociale pentru muncitori intr-o zona urbana semicentrala cu :

- spatii urbane organizate (Piata 1 Mai, strazi existente sistematizate, strazi noi si paturi mobilate cu cladiri mixte);
- circulatie fluidizata organizata;
- dotari de toate tipurile, spatii de servicii, parcare, piste de biciclete

Se inscrie in propunerile prezentului PUZ.

3. Pct.3

La faza de consultare a populatiei nu este obligatoriu sa prezentam avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, acestea vor fi depuse pentru Avizul Arhitectului Sef.

Proiectul s-a depus pentru analizarea acestuia in studiul de trafic.

Cluj-Napoca,
19.08.2021

Proiectant,
S.C. SBA S.R.L.



6/9/2021

Depunere Adresa

348301 / 09.06.2021

Depunere Adresa

Diana Holirca [diana.holirca@scripcariu-ba.ro]

Trimis: 9 iunie 2021 09:56

Până la: registratura

Categorii: adriana

Atașări: Raspuns notificare 3278374~1.pdf (143 KO); Raspuns notificare 2740214~1.pdf (182 KO)

Buna ziua! va trimit atasat raspunsul pentru notificarile primite.

Diana HOLIRCĂ

Arhitect

SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA SRL

m: +40 264 590 261

a: Str. Motilor, Nr.100A, Et.3, Cluj-Napoca

w: www.scripcariu-ba.ro e: diana.holirca@scripcariu-ba.ro

This email was scanned by Bitdefender

348301 / 09.06.2021



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motoilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, România
tel. +40 264 590 261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 8TRU 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice TRIPON BOGDAN ILIE, Cluj-Napoca, la P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuințe și dotări, str. Porțelanului- str. Tăbăcarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 327837/433/28.05.2021 facem următoarele precizări:

Pct.1

Referitor la pct. 1 Biroul Strategii urbane face următoarele precizări:

Informarea și consultarea publicului s-a făcut cu respectarea prevederilor legale, coroborat cu Hotărârea nr.153/2012. Cei care primesc notificări scrise au un termen maxim de 15 zile de la data comunicării pentru transmiterea eventualelor obiecțiuni sau propuneri cu privire la propunerea PUZ. (astfel termenul limita de 12.05.2021 nu se aplica celor care au fost notificați în scris). Acest fapt s-a menționat în mod expres în notificarea transmisă d-lui Tripon Bogdan, deci afirmația dansului cu privire la nerespectarea legii este nefundată!

Pct.2 / Pct.4

Din planșele PUG-ului nu rezultă că terenul se constituie în subzonă a UTR-ului ZCP_L_A sau ZCP_RiM sau RiM cu care se învecinează, și în aceeași măsură, scopul PUZ-ului este tocmai acela de a clarifica aspectele neclare.

Transformările din zonă, ZCP_RiM/PUZ, respectiv ZCP_RiM Clujana, S_Rim Carbochim, a caror propuneri de modificare, schimbă caracterul, nu justifică păstrarea unei insule de activități economice și terțiare în zonă. Este mult mai potrivită implementarea unei zone mixte cu dotări și servicii la parter și locuințe la nivelurile superioare, cu atât mai mult cu cât zona este slab reprezentată de locuire.

Pentru a evidenția caracterul arealului (cunoscut la nivelul orașului ca fiind „Clujana – Carbochim”) luăm în considerare terenul care se marginește de calea ferată la sud, râul Someșul Mic la vest și nord și canalul Morii la est. Astfel din suprafața de teren de cca.41,50ha, după un calcul simplu, rezultă următoarele:

zona propusă pentru reconfigurare în zone mixte – 75%

zona verde, complexul Sportiv Clujana – 5%

zona cu dotări medicale și instituții – 4%



ZONA LOCUINȚE L_A – locuințe unitare – 5%

Zona studiată 2,5%.

Se poate observa care este caracterul zonei pe care inițiatorii PUG-ului Cluj- Napoca îl propun, aceasta fiind o zonă de reconfigurare nicidecum o zonă „liniștită de case”.

Indicii POT și CUT au fost stabiliți, în prima fază prin Avizul de Oportunitate și au următoarele valori POT max = 70%, CUT = 2,2, dar conform legii nr 350/2001, art 32, alin.7 , se admite majorarea CUT-ului cu 20%, în cazul în care se propun dotări publice (în cazul acestui proiect - CREȘA).

Pct.3/ Pct 5

Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe. În acest context, orașul se poate extinde în două moduri: fie pe verticală, fie în plan. Conform ultimelor studii în domeniul urbanismului, a sustenabilității orașelor și a impactului densității asupra mediului s-a dovedit că o densitate mai mare este invers proporțională cu nivelul de poluare (tone CO₂/locuitor). Densificarea orașelor este un element cheie care ajută la reducerea emisiilor de carbon. Sustenabilitatea în contextul densificării se regăsește în reducerea dependenței de autovehicole și scăderea consumului de teren/locuitor pentru a combate bolile legate de emisiile de noxe amintite și de dvs. Densificarea orașelor contribuie de asemenea la o utilizare eficientă a resurselor (gaze, apă, energie electrică).

Conform studiilor privind eficiența energetică clădirile înalte compacte sunt mai eficiente în privința consumului energetic și emisiei de noxe datorită raportului anvelopă / volum care este mai mic decât la o clădire cu regim de înălțime mai mic.

Linia directoare a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca este în sensul reconfigurării unei foste zone industriale într-o zonă mixtă cu locuințe , dotări și servicii, compatibilă cu o zonă semicentrală a unui oraș cu artere de circulație care vor fluidiza traficul la nivelul orașului.

După construirea ansamblului în imediata vecinătate strada Tăbăcarilor nu mai are caracter de stradă înfundată , creându-se o buclă care face legătura cu strada Porțelanului.

Construirea ansamblului Riverside, impune realizarea unui front unitar pe latura estică a străzii Porțelanului, stradă propusă cu 4 benzi de circulație prin PUG Cluj-Napoca.

La momentul de față funcțiunea clădirilor existente este una economică și terțiara care aduce trafic cu vehicule de marfă , mult mai poluante olfactiv și sonor.

Traficul suplimentar propus este aferent funcțiunii de locuire, trafic care se realizează cu autovehicule mici fiind concentrat în general doar în orele de vârf.

Se va asigura o perdea verde de protecție sonoră și vizuală între construcția propusă și parcela reclamantului. Imobilul propus se află la cca 20m față de construcțiile existente.

Pentru a asigura o trecere progresivă în zona încadrată în UTR ZCP_M1*.2 retragerea este de 12m față de limita de proprietate (20m față de construcțiile învecinate) și o coborâre în trepte de la P+5 la P+2 la strada Tăbăcarilor și respectiv de la P+6 la P+4 la noua artera care va lega Piața 1Mai de strada Fabricii.



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40.264.590.261 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.I. RO 30239221 | O.R.C. J12/1425/2012
I.B.A.N. RO90 6TRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

În imediata vecinătate a zonei studiate se afla Complexul Sportiv Clujana – zonă de parc cu o suprafață aproximativă de 5,5ha.

Conform PUG – Cluj-Napoca, Piața 1 Mai este inclusă în UTR Reconfigurare Spațiu Public, ceea ce duce la schimbarea radicală a pieței prin amenajarea de spații verzi care să includă stația de transport în comun și cea de taxi.

Drept urmare zona are o calitate a aerului mult mai bună față de alte zone din oraș. Funcțiunea de locuințe nu este o funcțiune poluantă.

În același context menționăm că spațiul verde pentru zona studiată, conform planșei de mobilare urbanistică are următoarele procente:

UTR ZCP_M1*.1 – spațiu verde total = 30% din care 27.50% pe sol natural

UTR ZCP_M1*.1, Subzona S_Is* - spațiu verde total pe sol natural 50%

UTR ZCP_M1*.2 – spațiu verde total = 39% sin care 23% pe sol natural.

La fel ca și indicii urbanistici și suprafața necesară de spațiu verde au fost trecute în regulament la cote maxime și respectiv minime. Remarca dvs este nefondată având în vedere planșa Reglementari Urbanistice – Mobilare Parcelă, unde se poate observa suprafata de spațiu verde și perdeaua verde aflată pe limita de proprietate comună cu cea a reclamantului, care asigură intimitate.

Pct 6./ Pct 8

Reconfigurarea urbanistică a unei zone industriale periferice cu facilități sociale pentru muncitori, într-o zonă urbană semicentrală cu :

- spații urbane organizate (Piața 1 Mai, străzi existente sistematizate, străzi noi și pateuri mobilate cu clădiri mixte);
- circulație fluidizată organizată;
- dotări de toate tipurile, spații de servicii, parări, piste de biciclete

nu poate decât să crească valoarea proprietăților existente prin ceea ce oferă zona.

Pct. 7.

La faza de consultare a populației nu este obligatoriu să prezentăm avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, acestea vor fi depuse pentru Avizul Arhitectului Șef.

Cluj-Napoca
09.06.2021

SC SBA SRL





Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Serviciul Strategie Urbană

Referitor la sesizarea persoanei fizice KATONA BELA, Cluj-Napoca, str.

la P.U.Z. – Construire ansamblu mixt-locuinte si dotari, str. Portelanului- str. Tabacarilor, făcută în perioada de consultare a publicului, înregistrată cu nr. 274021/433/29.04.2021 conex cu 262313/2021, facem următoarele precizari:

1. Pct.1

Din plansele PUG-ului nu rezulta ca terenul se constituie in subzona a ZCP_L_A sau ZCP_RiM sau RiM cu care se invecineaza si in aceeași masura scopul PUZ-ului este tocmai acela de a clarifica aspectele neclare.

Transformările din zona, ZCP_RiM/PUZ, respectiv ZCP_RiM Clujana, S_Rim Carbochim, a caror propuneri de modificare, schimba caracterul, nu justifica pastrarea unei insule de activitati economice si tertiare in zona. Este mult mai potrivita implementarea unei zone mixte cu dotari si servicii la parter si locuinte la nivelurile superioare, cu atat mai mult cu cat zona este slab reprezentata de locuire.

Pentru a evidientia caracterul arealului (cunoscut la nivelul orasului ca fiind „Clujana – Carbochim”) luam in considerare terenul care se margineste de calea ferata la sud, raul Someșul Mic la vest,nord si canalul Morii la est. Astfel din suprafata de teren de cca.41,50ha, dupa un calcul simplu, rezulta urmatoarele:

zona propusa pentru reconfigurare in zone mixte – 75%

zona verde , complexul Sportiv clujana – 5%

zona cu doatri medicale si institutii – 4%

ZONA LOCUINTE L_A – locuinte unitare – 5%

Zona studiata 2,5%.

Se poate observa care este caracterul zonei pe care initiatorii PUG-ului Cluj- Napoca il propun, aceasta fiind o zona de reconfigurare nicidecum o zona „linistita de case”.

Prin PUZ se propune un Regulament de Urbanism care, pe langa alte reglementari, impune indicii urbanistici POT si CUT. Nu este necesara la faza de PUZ prezentarea unor date suplimentare, extras din DTAC sau extras din PT, deoarece aceastia vor trebui respectati la fazele urmatoare.



2. Pct.2

Suportul topografic pe care s-a elaborat studiul de urbanism, faza PUZ, a fost vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj cu proces verbal de receptie 317 /2021. Eventualele inexactitati vor fi clarificate si cu siguranta nu vor afecta parcela reclamantului.

3. Pct.3

Pentru obtinerea avizului de la Agentia Pentru Protectia Mediului – Cluj, s-au parcurs toti pasii necesari, iar proiectul s-a supus adoptarii fara aviz de mediu si nu a necesitat evaluare de mediu.

In imediata vecinatate a zonei studiate se afla Complexul Sportiv Clujana – zona de parc cu o suprafata aproximativa de 5,5ha.

Conform PUG – Cluj-Napoca, Piata 1 Mai este inclusa in UTR Reconfigurare Spatiu Public, ceea ce duce la schimbarea radicala a pietei prin amenajarea de spatii verzi care sa includa statia de transport in comun si cea de taxi.

Drept urmare zona are o calitate a aerului mult mai buna fata de alte zone din oras. Functiunea de locuinte nu este o functiune poluanta.

La momentul de fata functiunea cladirilor existente in este una economica si terciara care aduce trafic cu vehicule de marfa, mult mai poluante olfactiv si sonor.

In acelasi context mentionam ca spatiul verde pentru zona studiată, conform plansei de mobilitate urbanistica are urmatoarele procente:

UTR ZCP_M1*.1 – spatiu verde total = 30% din care 27.50% pe sol natural

UTR ZCP_M1*.1, Subzona S_Is* - spatiu verde total pe sol natural 50%

UTR ZCP_M1*.2 – spatiu verde total = 39% din care 23% pe sol natural.

La fel ca si indicii urbanistici si suprafata necesara de spatiu verde au fost trecute in regulament la cote maxime si respectiv minime. Remarca dvs este nefondata avand in vedere planșa Reglementari Urbanistice – Mobilitate Parcela, unde se poate observa suprafata de spatiu verde si perdeaua verde aflata pe limita de proprietate comuna cu cea a reclamantului, care asigura intimitate.

4. Pct.4

Numarul de locuri de parcare s-a calculat conform Anexei nr.2 al PUG Cluj-Napoca.

Dupa cum s-a mentionat si la punctul anterior, s-au asigurat urmatoarele procente de spatiu verde:

UTR ZCP_M1*.1 – spatiu verde total = 30% din care 27.50% pe sol natural

UTR ZCP_M1*.1, Subzona S_Is* - spatiu verde total pe sol natural 50%

UTR ZCP_M1*.2 – spatiu verde total = 39% din care 23% pe sol natural.

Parcarile sunt amenajate in proportie foarte mare, la nivelurile subterane pentru a permite o amenajare cu spatii verzi si locuri de joaca si de relaxare.

Se propun doua locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati pe proprietate in cazul parcelei incadrate in UTR UTR ZCP_M1*.1, restul fiind amenajate in cadrul garajului



subteran atat pentru imobilul aflata in UTR ZCP_M1*.1 cat si pentru cel aflat in UTR ZCP_M1*.2.

Referitor la numarul de rasteluri pentru biciclete , acestea vor fi amenajate in garaj in locuri speciale.Acest aspect va fi dezvoltat in proiectul A.C.

Pentru implementarea tendintelor actuale de sustenabilitate si durabilitate se vor amenaja doua locuri de parcare pentru incarcare electrica si rateluri pentru bicilete care nu vor intra in calculul necesarului.

La faza DTAC se vor respecta aceste prevederi propuse prin Regulamentul de Urbanism iar la faza de PUZ nu este necesara furnizarea datelor din viitorul proiect supus spre autorizare si scopul acestuia este tocmai stabilirea limitelor si cerintelor pentru imobilele propuse.

Avand in vedere ca trebuie sa ne raportam la prevederile PUG-ului nu este necesar sa alocam pentru un apartament cu o suprafata < 100 mp mai multe locuri de parcare.

Profilele strazilor adiacente zonei studiate sunt propuse spre largire iar profilul lor va cuprinde si locuri de parcare destinate vizitatorilor din zona si nu vor fi incluse in calculul necesar dezvoltarii.

Acest lucru va aduce beneficii si locuitorilor de zona.

5. Pct.5 – Pct.6

Municipiul Cluj-Napoca se află într-o continuă creștere demografică. Creșterea numărului de locuitori înseamnă că implicit vor crește și numărul de locuințe. În acest context, orașul se poate extinde în două moduri: fie pe verticală, fie în plan. Conform ultimelor studii în domeniul urbanismului, a sustenabilității orașelor și a impactului densității asupra mediului s-a dovedit că o densitate mai mare este invers proporțională cu nivelul de poluare (tone CO₂/locuitor). Densificarea orașelor este un element cheie care ajută la reducerea emisiilor de carbon. Sustenabilitatea în contextul densificării se regăsește în reducerea dependenței de autovehicole și scăderea consumului de teren/locuitor pentru a combate bolile legate de emisiile de noxe amintite și de dvs. Densificarea orașelor contribuie de asemenea la o utilizare eficientă a resurselor (gaze, apă, energie electrică).

Coform studiilor privind eficienta energetica cladirile inalte compacte sunt mai eficiente in privinta consumului energetic si emisiei de noxe datorita raportului anvelopa / volum care este mai mic decat la o cladire cu regim de inaltime mai mic.

Caracterul zonei in perioada comunista a fost unul industrial fiind inclusa in zona industriala de est. Locuintele existente in momentul de fata sunt foste locuinte de serviciu care deserveau fabricile din zona. Spitalul, cresa si baza sportiva au reprezentat o functiune conexa a celei industriale, nicidecum un cartier linistit.

Este reala afirmatia ca pe parcela identificata cu nr CF 336559 a fost in perioada comunista o cladire cu functiune de CRESA, dar din anul 1991 aceasta cladire a avut functiunea de birouri si spatii de depozitare pentru SC Jolidon . Se pare ca acest lucru nu a deranjat locuitorii din zona cel putin 20 de ani. Pana acum nu a deranjat nici



vecinatatea cu cladiri de productie si depozitare edificate intamplator si generand un cadru urbanistic dezorganizat.

Linia directoare a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca este in sensul reconfigurarii unei foste zone industriale intr-o zona mixta cu locuinte, dotari si servicii, compatibila cu o zona semicentrala a unui oras cu artere de circulatie care vor fluidiza traficul la nivelul orasului.

Dupa construire ansamblului in imediata vecinatate strada Tabacarilor nu mai are caracter de strada infundata, creandu-se o bucla care face legatura cu strada Portelanului.

Construirea ansamblului Riverside impune realizarea unui front unitar pe latura estica a strazii Portelanului, strada propusa cu 4 benzi de circulatie prin PUG Cluj-Napoca.

La momentul de fata functiunea cladirilor existente este una economica si terciara care aduce trafic cu vehicule de marfa, mult mai poluante olfactiv si sonor.

Traficul suplimentar propus este aferent functiunii de locuire, trafic care se realizeaza cu autovehicule mici fiind concentrat in general doar in orele de varf.

Prin PUG se propun noi artere majore de circulatie care vor prelua masinile existente si cele propuse. Imaginea urbana existenta nu se va integra in caracterul propus, caracter compatibil cu o zona semicentrala dotata cu functiuni mixte - locuire si dotari. Strazile propuse au nevoie de o sustinere mai reprezentativa.

Cu privire la necesitatea benzilor destinate biciclistilor acestea vor exista conform profilelor propuse conform Anexei 6 a PUG Cluj-Napoca si sunt evidentiata in planurile prezentate.

In acest sens proiectantul nu este abilitat sa modifice profilele avizate in PUG Cluj-Napoca.

Se va asigura o perdea verde de protectie sonora si vizuala intre constructia propusa si parcela reclamantului. Imobilul propus se afla la cca 25m fata de constructiile existente. Pentru a asigura o trecere progresiva in zona incadrata in UTR ZCP_M1*2 retragerea este de 12m fata de limita de proprietate (20m fata de constructiile invecinate) si o coborare in trepte de la P+5 la P+2 la strada Tabacarilor si respectiv de la P+6 la P+4 la noua artera care va lega Piata 1Mai de strada Fabricii.

6. Pct.7

Studiul de insorire nu este obligatoriu, avand in vedere ca se respecta distanta de minim o inaltime intre cladiri conform Ordin 119 / 4.02.2014.

In momentul de fata ferestrele de pe fatada sudica a imobilul reclamantului au perspectiva inspre o anexa(sopron) construita pe limita de proprietate, la o distanta de cca 2m fata de imobil. In ipoteza in care nu ar exista aceasta anexa, ferestrele ar oferi perspectiva spre o hala.

in propunerea PUZ va exista o perdea verde pe limita de proprietate care sa asigure intimitate iar cladirea propusa se va amplifica la cca 20m.



SCRIPCARIU
birou de arhitectură

calea Motilor 100A | 400370 Cluj-Napoca, Romania
tel. +40 264 590 251 | office@scripcariu-ba.ro
C.U.J. RO 30239221 | O.R.C. J12/1426/2012
I.B.A.N. RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, Transilvania Cluj

Ca si concluzie: Inlocuire vecinatatilor imobilelor (in prezent spatii de depozitare, hale de productie si depozitare) cu un ansamblu mixt – locuinte si dotari nu poate decat sa creasca valoare proprietatilor existente.

Reconfigurarea urbanistica a unei zone industriale periferice cu facilitati sociale pentru muncitori intr-o zona urbana semicentrala cu :

- spatii urbane organizate (Piata 1 Mai, strazi existente sistematizate, strazi noi si pateuri mobilate cu cladiri mixte);
 - circulatie fluidizata organizata;
 - dotari de toate tipurile, spatii de servicii, parcare , piste de biciclete
- Se inscrie in propunerile prezentului PUZ.

Cluj-Napoca,
14.01.2021

Proiectant,
S.C. SBA S.R.L.

