

49 / 15.04.2016

HOTĂRÂRE

1-54 pag.

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 152601 din 29.03.2016 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12, beneficiară: S.C. ELM Imobilis S.A.;

Având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 190271/467 din 16.07.2014, Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 427492/1075 din 27.01.2015, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile Art. 31, alin (2) din R.L.U. aferent P.U.G.;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12, beneficiară: S.C. ELM Imobilis S.A., întocmit în scopul stabilirii noilor reglementări aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Prin PUZ se stabilesc reglementări și indici urbanistici pentru noua Unitate Teritorială de Referință, după cum urmează:

UTR CM1a-L = zonă mixtă, situată în afara ariilor protejate, destinată ansamblurilor de locuințe și servicii/comerț, cu regim mare de înălțime.

Indicatorii urbanistici: POT max. = 30 % și CUT max. = 2 mp. ADC/ mp. teren;

Retragerea față de stradă de min. 5 m.;

Retragerea față de limitele sudică și vestică de min. 7 m.

Accesul va fi făcut din str. Între Lacuri, iar pe lungimea frontului proprietății vor fi amenajate locuri de parcare, stație de transport în comun și trotuar.

Art. 2. – Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia. Refacerea structurii rutiere tip trotuar în carosabil se va face cu avizul Serviciului Administrare căi publice, de către investitor, în baza unui proiect de drumuri. Trotuarul dinspre stradă și locul de joacă pentru copii vor avea acces public nelimitat iar, în acest sens, va fi prezentată o declarație notarială a proprietarei terenului, anterior eliberării autorizației de construire.

Suprafața de teren afectată de amenajarea stației de transport în comun va fi donată municipiului Cluj-Napoca, anterior emiterii autorizației de construire pentru obiectivul propus.

Art. 3. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de 3 ani.

Art. 4. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, Planul Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12, întocmit în scopul stabilirii noilor reglementări aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. Dico și Țigănaș – Birou de proiectare S.R.L., la comanda proprietarei: S.C. ELM Imobis S.A.

Expunere de motive privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Necesitatea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12 a fost stabilită prin Certificatul de urbanism nr. 1806/2014 și prin Avizul de oportunitate nr. 190271/467 din 16.07.2014. Conform C.U. nr. 1806/2014 zona studiată este o zonă de unități mici și mijlocii productive și de servicii - UTR A3, în care, atunci când este necesară schimbarea destinației se solicită întocmirea unui PUZ pentru reparcelare și conformare în zonă.

Cf. Legii nr. 350/2001, Art. 32. - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate;

Tot cf. Legii nr. 350/2001, Art. 47, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane, cum este cazul de față.

Prin Avizul de oportunitate este stabilit scopul întocmirii PUZ: Modificarea funcțiunii existente în PUG și stabilirea reglementărilor pentru construire, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și amenajări necesare locuirii colective, serviciilor și comerțului.

Prin documentație se propune realizarea pe lungimea frontului proprietății a unei stații de transport în comun și a unor locuri de parcare necesare în zonă ce vor fi puse la dispoziția municipiului. De asemenea, va fi reglementată dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de „drum” a suprafeței de teren necesare pentru asigurarea amprizei străzii și a trotuarului, conform propunerilor. Va fi realizat un loc de joacă cu acces public nelimitat. Vor fi realizate spații comerciale și de servicii ce vor deservi locuitorii din zonă.

Prin modificarea actualei funcțiuni - ateliere, depozite, birouri - în construcția propusă ce va conține locuințe, spații comerciale și servicii, precum și prin construirea unei stații de transport în comun, a unor locuri de parcare și a unui loc de joacă cu acces public nelimitat, se aduce o îmbunătățire a calității urbane a spațiului.

Prin PUZ se propun reglementări și indici urbanistici pentru noua Unitate Teritorială de Referință, după cum urmează:

UTR CM1a-L = zonă mixtă, situată în afara ariilor protejate, destinată ansamblurilor de locuințe și servicii/comerț, cu regim mare de înălțime.

Indicatorii urbanistici: POT max. = 30 % și CUT max. = 2 mp. ADC/ mp. teren;

Retragerea față de stradă de min. 5 m.;

Retragerea față de limitele sudică și vestică de min. 7 m.

Accesul va fi făcut din str. Între Lacuri, iar pe lungimea frontului proprietății vor fi amenajate locuri de parcare, stație de transport în comun și trotuar.

Conform noului PUG, în zona str. Între Lacuri nu sunt stabilite servituți de utilitate publică.

Avizul de Oportunitate a fost emis anterior aprobării noului PUG, în 16.07.2014. În urma ședinței CTATU a fost emis avizul nr. 427492/1075 din 27.01.2015, în conformitate cu art. 31 alin. 1, PUZ-ul fiind avizat cu observarea RLU și PUG 2014, având încadrarea în UTR RrM4 = Zonă mixtă cu regim de construire deschis – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării, așa încât valabilitatea documentației urmează a fi stabilită la 3 ani.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Trotuarul dinspre stradă și locul de joacă pentru copii vor avea acces public nelimitat iar, în acest sens, va fi prezentată o declarație notarială a proprietarului terenului anterior eliberării autorizației de construire.

Suprafața de teren afectată de amenajarea stației de transport în comun va fi donată municipiului Cluj-Napoca, anterior emiterii autorizației de construire pentru obiectivul propus.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare. Este prezentat Avizul de Oportunitate nr. 190271/467 din 16.07.2014 și Avizul C.T.A.T.U. nr. 427492/1075 din 27.01.2015.

În scopul stabilirii reglementărilor în vederea construirii și amenajării incintei și a zonei, expunerea de motive din care rezultă beneficiile aduse comunității prin urbanizarea zonei, precum și faptul că documentația întocmită în conformitate cu prevederile vechiului PUG respectă și reglementările noului PUG, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,
Arh. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Redactat: consilier Ion Buligă
1 exemplar

VIZAT
Serv. Urbanism
29.03.2016

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Calea Moșilor, nr. 3, Telefon 59 60 30 fax 59 25 66

Nr. 427492/433/ 27.01.2015

Către,

S.C. Elm Imobilis S.A.
Str. Rarău nr. 15 A
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 27.01.2015,

Analizând documentația tehnică prezentată de dumneavoastră, înregistrată cu nr. 298473 din 26.08.2014 și completările ulterioare înregistrate cu nr. 427492 din 25.11.2014, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 493/2014, Art. 31 – Reglementarea situațiilor tranzitorii, observă încadrarea parcelei studiate în UTR= RrM4- Zonă mixtă cu regim de construire deschis - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării, POTmax= 45%, CUTmax= 1,4. Conform CU nr. 1806 din 12.05.2014 parcela a fost încadrată în PUG – municipiul Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 792/1999 și 515/2009 în UTR= A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, POTmax= 50% și CUTmax= 4,5mc/mp teren, iar conform Avizului de Oportunitate s-a propus UTR=CM1a-L, POTmax=30%, CUTmax=2,00 ADC/mp teren.

Acordă pentru lucrarea: PUZ – Ansamblu de locuințe și servicii - Str. Între Lacuri nr. 12.

AVIZ

Pentru zona studiată se propun reglementările de urbanism și indicii urbanistici prin noua unitate teritorială de referință, după cum urmează:

UTR=CM1a-L – Zonă mixtă, situată în afara ariilor protejate, destinată ansamblurilor de locuințe și servicii/comerț, cu regim mare de înălțime.

Indicatori urbanistici: POTmax= 30 %, CUTmax= 2,00 mp ADC/ mp teren.

Retragere față de stradă de min. 5,00 m

Retragerea față de limitele sudică și vestică de min. 7,00 m.

Accesul se va asigura din strada Între Lacuri, iar pe lungimea frontului proprietății se vor amenaja parcuri și stație de autobuz.

Beneficiarul lucrării: S.C. Elm Imobilis S.A.
Certificat de Urbanism: 1806 din 15.05.2014

Președinte,
PRIMAR,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. LIGIA SUBȚIRICĂ

Director Urbanism,
Ing. CORINA CIUBAN

Secretariat,
Ing. DOINA TRIPON

Redactat în 3 exemplare consilier Adina Adridan

- NOTĂ: În vederea aprobării PUZ în Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de:
- procesul-verbal de recepție a documentației topografice pentru întocmirea PUZ din partea O.C.P.I. și aplicarea pe plan a parcelei pentru recepție conform Ordinului nr. 108/2010 – privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodelciei, al topografiei și al cartografiei;
 - avizele și acordurile prevăzute de legislația în domeniu (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare);
 - raportul informării și consultării publicului conform HCL nr. 453/20012;
 - documentația pe suport CD (format DWG);
 - tarifele de extructare a documentelor de specialitate.

JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Calea Moșilor nr.3, Telefon 0264 59 60 30, Fax 0264 59 25 66

Nr. 190271/433/ din 16.07.2014

YGG

Aprobat,
Primar,
EMIL BOC



Către,

S.C. Elm Imobilis S.A.
Str. Rarău nr. 15A
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj

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

Analizând documentația, întocmită de S.C. Dico și Tigănaș S.R.L., pentru S.C. Elm Imobilis S.A., în baza Certificatului de Urbanism nr. 1806 din 12.05.2014 și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, întrunită în ședința din data de 16.07.2014, se emite prezentul

AVIZ DE OPORTUNITATE

în vederea elaborării

Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuințe și servicii – Strada Între Lacuri nr. 12

Scopul: Modificarea funcțiunii existente în PUG și stabilirea reglementărilor pentru construire, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și amenajări necesare locuirii colective, serviciilor și comerțului.

Teritoriul de studiat este delimitat de Strada Între Lacuri – la nord-est, limite cadastrale (proprietăți private) – ale imobilele de la nr. 11 și nr. 14 din Strada Între Lacuri – la vest și sud.

Categorii funcționale: Încadrarea funcțională conform PUG – municipiul Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 792/1999 și nr. 513/2009 este **UTR=A3** - subzona unităților mici și mijlocii productive și servicii.

Reglementările urbanistice propuse: Se dorește încadrarea funcțională în **UTR=CM1a-L** zonă mixtă - situată în afara ariilor protejate, destinată ansamblurilor de locuințe și servicii/comerț, cu regim mare de înălțime.

Indicatori urbanistici propuși: UTR propus – CM1a-L; POTmax = 30%, CUTmax = 2 ADC/mp teren.

Dotări de interes public necesare: asigurarea accesului, parcajelor, utilităților, spațiului verde și locului de joacă pentru copii cu acces public. Echiparea edilitară și celelalte costuri generate de investiție cad în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

Accesele: organizarea circulației și acceselor din Strada Între Lacuri conform normelor.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000.

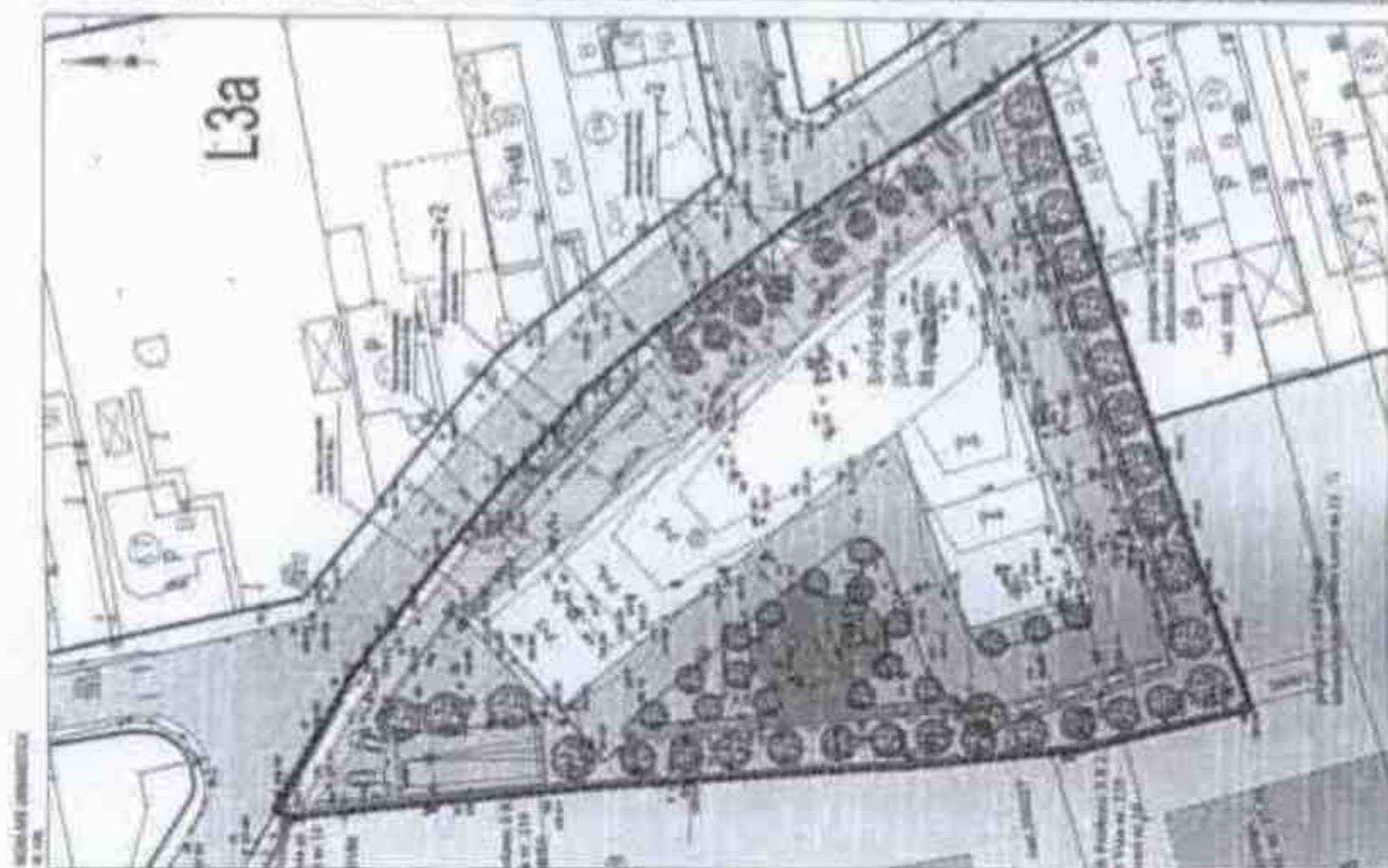
În vederea aprobării, documentația P.U.Z se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

Arhitect Șef,
Arh. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Secretariat,
Ing. Doina Tripon

Redactat în 3 exemplare de Adina Adridan

[illegible][illegible][illegible]

P.U.Z. – Ansamblu de locuințe și servicii
str. Între Lacuri nr. 12
Nr. 152601/21.04.2015
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Compartimentul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : S.C. ELM IMOBILIS S.A.
- **Proiectant** : S.C. DICO și ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 427492/25.11.2014

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. – Ansamblu de locuințe și servicii – str. Între Lacuri nr. 12

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

- **Certificat de urbanism nr. 151397/1806/12.05.2014**
- **Aviz de oportunitate nr. 190271/467/16.07.2014**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 427492/1075/27.01.2015**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 427492/25.11.2014

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.06.2014

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (nr. 307577/02.09.2014) următoarele :

- **Memoriu**
- **Aviz de Oportunitate nr. 190271/467/16.07.2014**

4

- Plan de încadrare în localitate
- Plan reglementări urbanistice
- Foto cu panourile amplasate pe teren

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 27.01.2015.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 09.09.2014

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 27.01.2015, ora 12.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Șiclă în data de 27.01.2015, ora 12.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați:

- S.C. MIB PRODCOM S.R.L. – str. Traian Vuia nr. 210
- Asociația de Proprietari – str. Între Lacuri nr. 10
- Asociația de Proprietari – str. Teodor Mihali nr. 37-39
- Torok Francisc – str. Între Lacuri nr. 14
- Savu Dumitru Ștefan – str. Crișului nr. 17-19
- Ribel Vasile – str. Între Lacuri nr. 15
- Todor Estera – str. Între Lacuri nr. 15
- Todor Călin Victor – str. Între Lacuri nr. 15
- Todor Timea – str. Între Lacuri nr. 15A
- Szabo Janos – str. Între Lacuri nr. 17
- Cociangă Ioana Carmen – str. Între Lacuri nr. 17A, ap. 3
- Bufnea Ana – str. Între Lacuri nr. 17A, ap. 2
- Popa Emil – str. Între Lacuri nr. 21
- Pinzar Olimpiu – str. Mureșului nr. 1A
- Boldea Vasile – str. Mureșului nr. 1A

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 27.01.2015 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U.; din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Ioan Bera.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii de parcelă : Torok Francisc – str. Între Lacuri nr. 14, Cociangă Ioana Carmen – str. Între Lacuri nr. 17A, Szabo Ștefan – str. Între Lacuri nr. 17(îi reprezintă pe Szabo Janos și pe Todor Călin Victor – str. Între Lacuri nr. 15), care ridică aceleași probleme ca în sesizările transmise Primăriei.

Din partea investitorului a fost prezent dl. Marius Abrudan.

Prin adresa cu nr. 316920/09.09.2014, d-na. Cociangă Ioana Carmen cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA ANSAMBLUL DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, AMPLASAT PE STR. ÎNTR-UN ZONĂ DE 12, DEoarece DEPĂȘEȘTE DE 2 ORI ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ DIN ZONA ACEASTA

Prin adresa cu nr. 316928/09.09.2014, d-na. Todor Estera cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA BLOCULUI DE P+6 ETAJE ÎNTR-UN ZONĂ RESIDENTIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 ETAJE. DE CÎND M-AM NĂSCUT ANUL 1908 ÎN 14, NUMAI COMUNISTI FĂCEAU BLOCURI

Prin adresa cu nr. 316934/09.09.2014, dl. Szabo Janos cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA BLOCULUI DE P+6 ETAJE ÎNTR-UN ZONĂ RESIDENTIALĂ DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 ETAJE

Prin adresa cu nr. 316946/09.09.2014, d-na. Todor Timea cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA BLOCULUI DE P+6 ETAJE ÎNTR-UN ZONĂ DE LOCUINȚE DIN CAUZA CRESTERII TRAFICULUI ȘI A POLUARII DIN ZONĂ

Prin adresa cu nr. 316954/09.09.2014, dl. Popa Emil cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA BLOCULUI DE P+6 ETAJE ÎNTR-UN ZONĂ RESIDENTIALĂ DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 ETAJE. DE CÎND M-AM NĂSCUT ANUL 1908 ÎN 14, NUMAI COMUNISTI FĂCEAU BLOCURI

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA BLOCULUI DE P+6 ETAJE ÎNTR-UN ZONĂ RESIDENTIALĂ DE LOCUINȚE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 ETAJE. DE CÎND M-AM NĂSCUT ANUL 1908 ÎN 14, NUMAI COMUNISTI FĂCEAU BLOCURI

Prin adresa cu nr. 316959/09.09.2014, dl. Pinzar Olimpiu Eugen cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

Datențele prezentate de dezvoltare exagerat
fata de caracterul zonei din jur, nu sunt de
acord cu acest plan urbanistic

Distanțele dintre clădirile propuse și cele învecinate,
precum și, traficul și parcarile pe trotare, ce vor
determina să nu am oprim acestor construcții
Cu mulțumiri,

Prin adresa cu nr. 316972/09.09.2014, dl. Boldea Vasile cu domiciliul în comunică următoarele observații :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu construirea blocului P+6E
într-o zonă de locuit din cauza creșterii
traficului, scăderea calitatii vieții în
a caracterului zonei

Prin adresa cu nr. 317008/09.09.2014, d-na. Bufeana Ana cu domiciliul în str. , comunică următoarele observații :

Am scris de acord cu construirea blocului P+6E
într-o zonă de locuit din cauza creșterii
traficului, scăderea calitatii vieții în
a caracterului zonei

Prin adresa cu nr. 317017/09.09.2014, dl. Savu Dumitru Ștefan cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

Nu sunt de acord cu construirea blocului P+6E,
într-o zonă de locuit.
Motivul prezentat în anexa 1 a pag. 1

SOLICITĂȚI :

1. STUDIUL DE ÎNSCRISĂ, CU EVIDENȚIAREA
URBANEI PROPUSE ȘI A CELOR REZULTATE
RIDICAREA PROBLEMEI DE ÎNCĂLZIRE PROPUSĂ,
CESTĂ ASUPRA DEBATEREA DIN ZONĂ
(în discuție cu comisia urbanistică locală) (Luna dec.)

- [illegible]

SĂ NE ÎNFORMĂM (CU RESPECTUL LOCU) PSA
CUM A-ŢI FĂCUT PÂNĂ ACUM

PS: PENTRU A CONUL DE 2 BOR
LA ATERIZAREA AVIONELOR
AVIIND ÎN VEDERE CĂ TERENUL
ÎN CAUZA ESTE EXACT COL 4 M
ÎNALȚ DIN ZONĂ. ÎNAINTE DE 1989
NU ERA PERMIS NICI BLOCURI CU 4 etaje

Prin adresa cu nr. 318606/10.09.2014, dl. Torok Francisc cu domiciliul în str.
comunică următoarele observații :

Chicotez lacrimărea unui ansamblu de locuințe
avangardă care nu aduce nimic nou în termeni
de calitate, ci doar o calitate de tipul
poluare fonică, zone de umbră, pe o zonă foarte
clasă, foarte înălțată și pe la zona de locuințe
de calitate unu: în domeniul unor clădiri se poate
și cu o anumită înălțime, iar valoarea proprietății
mele va scădea semnificativ, cu oclădă înaltă în
Cu mulțumiri, prin aprobare

Prin adresa cu nr. 318612/10.09.2014, dl. Todor Călin Victor cu domiciliul în
comunică următoarele observații :

Datorită regimului de înălțime al ansamblului de locuințe propus, neconform cu
clădirile din jur și vizavi de caracterul zonei, solicităm reanalizarea documentației și
scăderea regimului de înălțime și creșterea distanțelor dintre clădirea proiectată
și proprietățile învecinate respectiv și stradă .

Regimul de înălțime considerăm că ar trebui reglementat nu doar general P+X ci
să se facă o retragere spre str. Între Lacuri , unde există doar case cu regim de
înălțime de maxim P+2.

Solicităm un studiu de însorire cu evidențierea umbrei proprii și a umbrei purtate
ansamblului în zilele cu lumina naturală redusă : luna decembrie ,

Solicităm C.T.A.T.U să-și motiveze decizia de oportunitate a aprobării acestui
P.U.Z.

În ce fel înțelege C.T.A.T.U. păstrarea caracterului zonei și al calității vieții prin
acest implant imobiliar.

Avem mari îndoieli în legătură cu păstrarea nivelului actual de calitate al vieții din
această zonă și dorim consultarea departamentului de sănătate (un raport) .

Solicităm demonstrarea faptului că toate autovehiculele locuitorilor și vizitatorilor clădirii propuse ce vor apărea vor fi parcate în interiorul parcelei, precum și studiu de trafic cu descrierea efectelor asupra zonei în urma aportului de trafic auto și persoane, și în ce fel trama stradală face față viitorului trafic estimat.

În plus în documentație se precizează dale parcare 5,19% adică 250 mp din 4808 teren. Dacă se raportează la CUT cerut de 2, ar însemna 2,6% din suprafața construită.

Solicităm crearea unui spațiu generos de parcare între trotuar și clădire.

Demonstrație prin care infrastructura existentă (apa canalizare, gaz, curent) vor face față acestui proiect de clădire.

Solicităm studiu de piață care să evalueze modificarea pretului terenurilor din zona datorită construcției propuse prin P.U.Z.

Pentru orice evoluție a acestei documentații sau oricare altă legată de această zonă vă rugăm să ne notificați în continuare (în respectul legii), pe toți cetățenii din zona afectați de propunerile P.U.Z., așa cum ați făcut până acum.

Prin adresa cu nr. 371392/16.10.2014, dl. Torok Francisc cu domiciliul în str. comunică următoarele observații:

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

CLĂDIRILE FİND TAT este făcută înalt nu mai am, intimitate" privela de nor grunsa diferite clinete care se intibule si in prezent in latara de po. a proprietati. După demolarea unor anexe se descoperă pusti proprietati care atinge cheltuieli financiare, cu o clădire apa înaltă nu scădea valoarea proprietății, nu crește poluarea fonica, semnal, traficul se va supra aglomera si vor fi multe alte neplăceri.
ESTE NEPLĂCUT CA CINEVA SĂ TE URMAREASCA HERE DE SUS IN FIECARE ZI.

Prin adresa cu nr. 375807/21.10.2014, dl. Torok Francisc cu domiciliul în str. comunică următoarele observații:

Prin prezenta dăreșă să aducă cunoștință la obiecțiunile transmise Primăriei Municipiului Cluj-Napoca cu privire la modificarea P.U.Z. la Întrelocuri nr. 12, a S.C. IMOBILIS SA, în data de 10 sep 2014 înregistrată cu nr. 318606/43 și cele din data 16 oct 2014.

Cu mulțumiri,

(continuare în pagina 2)

NU SUNT DE ACORD cu modificarea P.U.2.
avind in vedere înălțimea clădirilor din jur și
specificului acestora.

NU sunt de acord cu aceste clădire (construc-
ție) datorită înălțimii P+6 (22,4m) avind
ca efect distrugerea caracterului zonei și
asp. afectată de construcțiile colective noi
autorizate cu insuficiente lacuri de

pag 2

pozeare și aprth verzi

Clădirea sau clădirile propuse ar trebui
să fie în concordanță cu cele din zonă

Cu atât avem sau ne derim capu, vă
sag noi vă gândiți la mediul în care vor
trăi, în mare măsură depinde de d-voastră
și de noi, nu pot merge mâinele pe tratuar
cu un cârmaci de capil sau de hordicaps
din cauza mașinilor, care sunt camuins
că ar parea mai liniștit între-a pozeare
decentă, cu succes decent, decât pe tratuar.

Nu sunt de acord și din cauza pierderii
intimității, a liniștii căminului și posibilită
de a avea un trai decent măcar pe proprietă
personală, citiez aici pe d-l Gadala Stefan, "Nu
me plângeti din Cluj, vreau să trăim în acest

oras si sa vedem cerul, nu blocurile intre case"
dar "ce tie nu iti place altuia nu-i face" d-l. Gadala

Este inacceptabil in timp ce vorbim despre
programe de reducere a poluarii aerului, fume
a medicului in general sa autorizati astfel
de "ansambluri de locuinte si servicii", in
jurul curtea traficului si asa aglomerat va
creste semnificativ.

Nu sunt de acord si din cauza scaderii
valorii proprietatii mele si a celor din jur.

Salicet primăriei prin comisia C.I.A.T.U.
sa specifice (studiere) in ce mod aglomerarea
acestor locuinte colective afecteaza ecologia
vietii din zona, educatia copiilor si
degradarea relatilor interumane.

Cu totii vedem consecintele aglomerarii
de blocuri din regimul comunist si cu toate
ca nu credem ca poate fi mai rau,
opine "dezvoltatorul imobiliar" ca viza de
a transforma cartiere limitate in zone de
tip Floresti sau miata case: blocuri - case blocuri

Regimul de imbltinire va trebui stabilit
in functie de imbltinirea cladurilor din zona
nu de "imbltinirea" beneficiarului sau prezentator
lui.

Prin adresa cu nr. 396371/04.11.2014, dl. Savu Dumitru Ștefan cu domiciliul în str.
comunică următoarele observații:

Deși municipiul Cluj-Napoca este unul
din campioanele economice ai țării, nu
sunt de acord cu dezvoltarea urbanistică
deja catalogată de alții drept haotică.

Nu dorim să opresc dezvoltarea orașului,
dar prin astfel de construcții propuse sau
existente, vor scădea calitatea viitorului
urbanistic.

Și nu este un lucru reparabil, la fel
cu cele din epoca comunistă.

Prevederea trebuie să fie prima dintre
calitățile unui conducător, iar cu cât
funcția este mai înaltă și prevederea
trebuie să fie mai complexă, mai mare.

Desigur cunoașteți mai bine decât mine
legea 350/2001 rev. 2013, iar în art. 5 se
precizează: "Deciziile generative prezente trebuie
să asigure dezvoltarea fără a compromite dreptul
generațiilor viitoare la existență și dezvoltare
propriie."

pag. 5

Dificultatea chiar imposibilitatea de a
circula pe unele traseuri cu căruciașe de
copii sau de handicap, din cauza masivelor

parcate, de nevoie din cauza lipsei locurilor.
sau accesului decent în interiorul parcelelor
nou construite, probabil și autorizate. ampra-
mite, acest drept fundamental.

Poluarea de toate felurile inclusiv fonică
la ore târzii din noapte, ampramite dezvoltării
sănătății psihice și fizice a masei dar
a copiilor în special.

Beneficiarul este interesat de câștigul
financiar cât mai mare, deci dărește cât
mai multe etaje, nefiind răspunzător de
consecințe, consiliul local fiind cel
răspunzător of. legii de întreaga activitate
de urbanism.

În art. 9, lit. a, „Dezvoltarea economică și
socială echilibrată a regiunilor și zonelor,
cu respectarea specificului acestora”

b. îmbunătățirea calității vieții oamenilor
și colectivităților umane

c. Gestionarea responsabilă a resurselor
și protecția mediului

d. Utilizarea rațională a teritoriului

Beneficiarul, constructorul nu este
angajat în dezvoltarea și protejarea calității
vieții locuitorilor orașului, cu toate

spănzurizările legale sau nu, el se va gândi la cei din jur, ca și la a modalitate de a-și atinge scopurile sau în celălalt caz ca un impediment ce trebuie înlăturat.

Administrația locală nu poate, nu are voie să acționeze astfel, ea este obligată să răspundă în fața cetățenilor să-i servească și să-i protejeze.

Efectele negative se văd în jurul nostru, sunt camușii cu devedeți și d-voastre opău cu judecări doar legalitatea ei și viitorul urbanistic, implicit al locuitorilor și al generațiilor următoare.

În celelalte înțelegem camușii și consiliul local. păstrarea caracterului zonei, al calității vieții când mai pierdem liniștea așezării, dreptul la intimitate, la o viață decentă.

În răspunsul primit în data de 28 oct. 2014 de la Primărie se menționează în mod fals clădiri existente pe str. Între locuri cu P+H care ar trebui să fie

--- --
ilegale dacă regimul actual este P+2
Dacă sunt ilegale și nu luăm măsuri
mă întreb cine ar trebui să a facă.
studiu de invazie, trafic, parcare este inerent!

Dacă va mai intra în discuție
acest proiect de modificare P.U.Z., în orice
formă ulterioară, opoziția și obiecțiunile
mele rămân valabile ori de câte ori
se va încerca uprăburarea lui. (str. ÎNTRERACUȘ
nr. 12, ELIMINAREA SA).

Nu pot merge sedința de sedință să
văd dacă se respectă ceea ce cerem, legal,
aceasta este datoria și obligația primăriei
directiei Urbanism.

Prin adresa cu nr. 31719/26.01.2015, dl. Todor Călin cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 15,
comunică următoarele observații:

FOI PROIECTUL TREBUIE FĂCUT INVERS!
SPRE ZUD CLĂDIRII CU MAX 4 ETAJE
ÎN FĂȚĂ PARCĂRI — GARAJE
ÎN FĂȚĂ TERENURI DE JOACĂ
ÎN FĂȚĂ ZONĂ VERDE!

Cu mulțumiri, CONSTRUIȚI LA ȘI DEZAFUSURI?
RUSINE!

Directia pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului
urban nu trebuie sa agreseze zone cu specific de case.

Realizatorul acestui proiect nu a prevazut implicatiile pe care le va avea o constructie de aceasta anvergura ,inaltimea neconforma cu cladirile din zona va scadea calitatea viitorului urbanistic al zonei ,din numarul mare de apartamente , foarte multe vor fi date spre inchiriere si vor fi folosite de mai multe persoane ,de obicei fiecare avand in posesie un autoturism. Ca urmare la cite un apartament pot fii luate in calcul un nr de 2 sau 3 autoturisme,din care multe vor fii parcate pe strada de voie sau de nevoie ,parcarile fiind vindute pe bani grei.

Acest fenomen alarmant se regaseste foarte actual in cazul imobilului invecinat str.Intre Lacuri nr 10.

Era o lege?In constructii! Oare mai exista? 350/2001modif2013

art9.lit.a ? "Dezvoltarea economica si sociala echilibrata a regiunilor si zonelor,cu respectarea specificului acestora"

art.5? " Deciziile generatiei prezente trebuie sa asigure dezvoltarea fara a compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare"

Dificultatea de a circula pe trotuar ,nu mai zic cu un carucior de copii sau de handicap din cauza masinilor parcate compromite "dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare proprie" dreptul la o viata decenta .

Nu sunt de acord cu modificarea PUZ pentru aceasta cladire datorita inaltimei ei P+6 adica cel putin 22 de metri,avind ca efect distrugerea caracterului zonei si asa afectata de constructiile colective noi autorizate in mod ciudat cu P+3+M intr-o zona cu regim de maxim P+2 cu insuficiente spatii verzi,locuri de parcare si de acces.

~~Retragerea de la limita proprietatii mele este de 100 metri aproape legal,dar~~ problema principala ramine inaltimea foarte mare a constructiei avind ca rezultat pierderea intimitatii,a linistii caminului

,nu cred ca v-ar place ca cineva sa te urmareasca de sus la tine in curte sau gradina.

Imi va scadea valoarea proprietatii va creste zgomotul,traficul si poluarea desi sa imbunatatit accesul in incinta si numarul de parcare in incinta ,sper ca nu vor fii pe bani ,multi prefera sa nu plateasca,parcind pe spatiul public si spatiul verde,amendati o data pe an cum se intimpla acum cu cei de la blocul de la str Intre Lacuri nr.10 ,desi in documentatia aprobata nu oricum ci in sedinta extraordinara in data de 25 09 2007,se asigura parcare in incinta , la subsol sau sol . 6000 euro parcare dupa aceea .

Dar datorita numarului mare de persoane care vor locui aici ,tineti cont va rog ca majoritatea vor fii chiriiasi din alte localitati,lucru bun bugetului pe plan financiar dar cu implicatii negative pentru vecini:galagie,la ore tirzii,mizerie ,lipsa de respect ,compromite dezvoltarea sanatoasa psihica si fizica a noastra dar a copiilor in special.

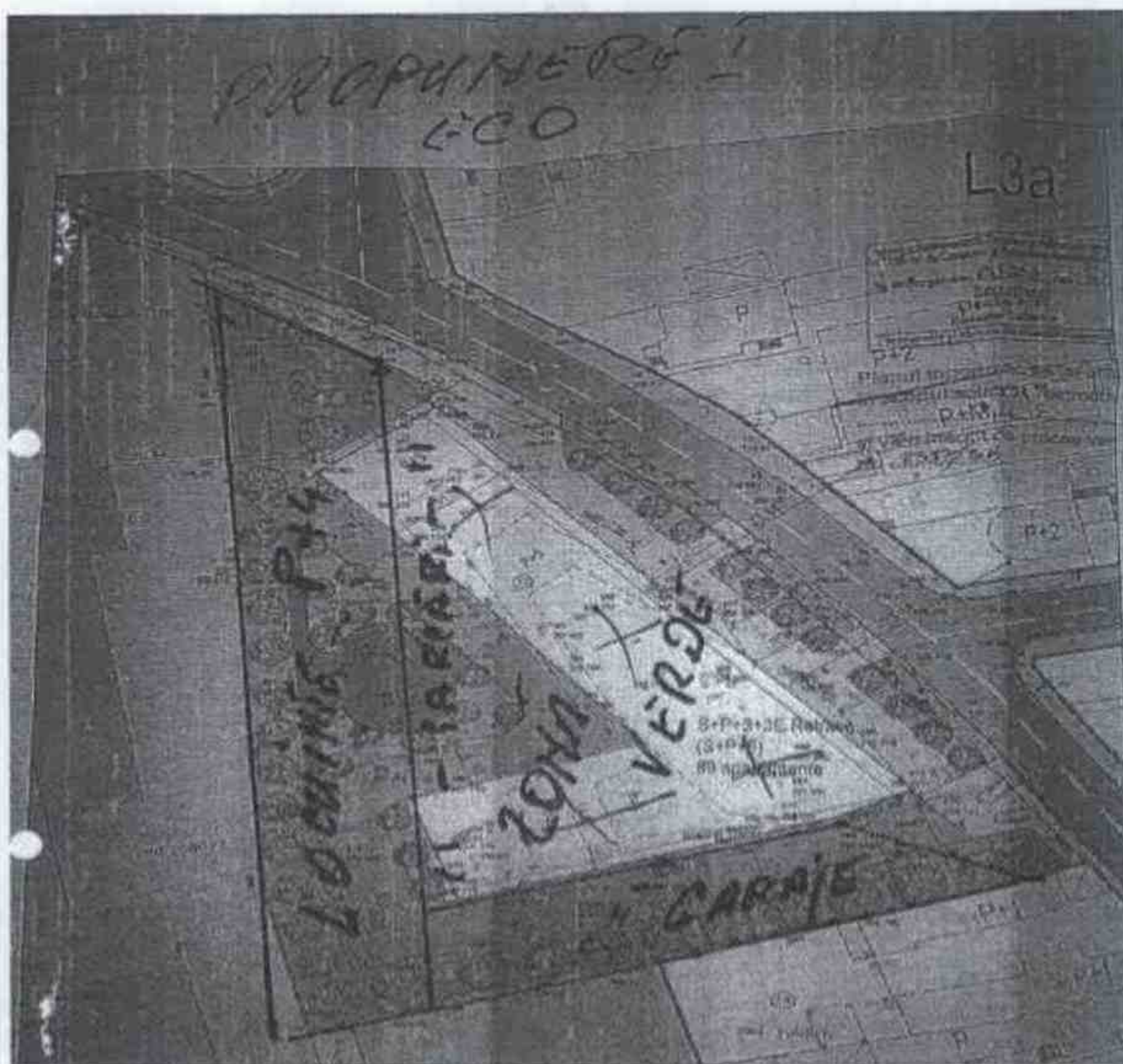
Poluarea mediului ce va apare,luati in considerare si cea fonica la ore tirzii din noapte va duce la degradarea calitatii vietii.

Desi in notificarea primita in data de 28.10 2014 se mentioneaza ca ma aflu la sud de constructia propusa ,vreau sa atrag atentia ca de fapt parcela mea este la nord !de constructia propusa deci un studiu de insorire la solstitiul de iarna este obligatoriu sa fie atasat proiectului.

La fel de inexistent este studiul de trafic auto si pietonal ,cel de impact asupra mediului solicitat in prealabil din anul trecut.

Nu voi fii de acord cu o cladire mai inalta decit cele din jur adica P+2!

Daca va mai intra in discutie acest proiect de modificare PUZ ,cu locatia str Intre Lacuri 12 ,in orice forma ulterioara ,obiectiunile raman valabile ori de cite ori se va discuta aprobarea lui .



Prin adresa cu nr. 33643/27.01.2015, dl. Torok Francisc cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 14, comunică următoarele observații :

ÎNĂLȚIMEA A RĂMAS TOT PESTE 22 M LĂNGĂ
PROPRIETĂȚILE; PIERDEREA ÎNȚIMITĂȚII PE
PROPRIETATEA MEA PERSONALĂ; PUNCTUL DE COLECTARE
A DEȘEURILOR MENAJERE SE AFĂȚĂ LĂNGĂ COLȚUL
CASEI MELE; NU SĂNT DE ACORD CU MODIFICARE
P.L.2.
 Cu mulțumiri, CONȚINE 2 PAGINI - TOI

Nu sunt de acord cu modificarea PUZ pentru aceasta clădire datorita înălțimii ei P+6 adica cel puțin 22 de metri,avind ca efect distrugerea caracterului zonei si asa afectata de constructiile colective noi autorizate in mod ciudat cu P+3+M intr-o zonă cu regim de maxim P+2 cu insuficiente spatii verzi,locuri de parcare si de acces.

Retragerea de la limita proprietății mele este de 10 metri aproape legal,dar problema principală ramine înălțimea foarte mare a construcției avind ca rezultat pierderea intimității,a liniștii caminului ,nu cred ca v-ar place ca cineva sa te urmarească de sus la tine in curte sau grădină.

Îmi va scadea valoarea proprietății va crește zgomotul,traficul și poluarea desî sa îmbunatatit accesul in incinta si numarul de parcare in incinta ,sper ca nu vor fii pe bani ,mulți prefera sa nu platească,parcind pe spatiul public si spatiul verde,amendati o data pe an cum se intimpla acum cu cei de la blocul de la str Intre Lacuri nr.10 ,desi in documentația aprobată nu oricum ci în sedința extraordinară în data de 25 09 2007,se asigura parcare in incintă , la subsol sau sol . 6000 euro parcare dupa aceea .

Dar datorita numarului mare de persoane care vor locui aici ,țineți cont va rog ca majoritatea vor fii chiriași din alte localitati,lucru bun bugetului pe plan financiar dar cu implicatii negative pentru vecini:gălăgie,la ore tirzii,mizerie ,lipsa de respect ,compromite dezvoltarea sanatoasă psihică și fizică a noastră dar a copiilor în special.

Prin adresa cu nr. 31726/26.01.2015, dl. Szabo Janos cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 17, comunică următoarele observații :

- NU SUNT DE ACORD CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
MAI MARE DECÂT P+2, FIIND ZONA REZIDENȚIALĂ
DE LOCUINȚE EXISTENTE ÎN VECINETĂȚI MAX. P+2
- CIRCULAȚIA AUTO SI PIETON ESTE FOARTE
ANEVOIOS SI ÎN SITUAȚIA ACTUALĂ

Prin adresa cu nr. 31731/26.01.2015, d-na. Todor Estera cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 15, comunică următoarele observații :

ROMANIA TREBUIE BINE FĂCUTĂ !
NU BLOCARILE LA STRADĂ CU HAȚĂRI MELE ETC.
LA STRADĂ ZONĂ VERDE + ZONĂ JOURI +
PARCĂRI + BLOCURI (CU GARAJE) ETC
EXISTĂ PRIORITATEA D-LOR ARHITECTI !!

Prin adresa cu nr. 32693/26.01.2015, dl. Rațiu Ovidiu cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 10, ap. 41, comunică următoarele observații :

SUBSEMNAȚUL OVIDIU RAȚIU, DOMICILIAT
ÎN STR. ÎNTRE LACURI NR. 10, AP. 41
FORMULEZ OBIECTIV CU PRIVIRE LA REGIMUL
DE ÎNĂLTĂȚIME AL ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE
ȘI SERVICIU, RESPECTIV S + P + 3E + 3R (S+P+3E)
ADICĂ SAȘI NIVELURI, ÎN CONDIȚIILE ÎN CARE
NOUL PUG ÎN ZONA RESPECTIVĂ PREVEDE, CEL
MAI ÎNALȚ IMBIL CU (L-2S) + P + 3 + 4R. /ROMÂNIA HUMANITĂȚII/
OBSERVAȚIA ESTE RAȚIONABILĂ ȘI LA FAPTUL CĂ
IMBILUL DIN STR. ÎNTRE LACURI NR. 41, ESTE
CONSTRUIT SUB NIVELUL STRĂZII ÎNTRE LACURI
ADICĂ/APROXIMATIV -3.00M.

Prin adresa cu nr. 34287/27.01.2015, dl. Boldea Vasile cu domiciliul în str. Mureșului nr. 1A, comunică următoarele observații :

NU BINE DE ACORD CU CONSTRUCȚIA IMBILULUI
LA ÎNȚESĂȚIȘI CĂ E PREA MULTE CONSTRUCȚII,
UN NUMĂR MAI DE GÂNDIRE O APLORARE
TRUȘTE ATĂ CĂUTĂ EȘI CĂ UNUL DE PENTRU
ÎN ZONĂ RESPECTIVĂ.

Prin adresa cu nr. 34297/27.01.2015, d-na. Cociangă Ioana Carmen cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 17A, comunică următoarele observații :

OBSERVAȚII. LC GĂSITI PE VERSO Pag 1 si Pag 2

De ce începem din nou cu blocuri linga case? De ce se mai risca aprobarea unor blocuri in zone cu case ?

Si eu am cerut autorizatie de constructie pentru casa de P=2=M acum 4 ani exact vizavi de parcela in discutie si nici nu a incaput discutie pe aceasta INALTIME max ce mi sa aprobat cu greu a fost P+2 despre modificare PUZ nici nu putea fi vorba .

Nu doresc sa frinez dezvoltarea orasului,dar nu sunt de acord cu inaltimea exagerata a cladiri P +6 si cu numarul exagerat de apartamente 89 propuse intr-o zona de case cu regim de inaltime P + 2

Avind in vedere situatia actuala a orasului : dezvoltarea continua de citiva ani incoace a dus la aglomerarea fara precedent a drumurilor dar si mai rau a trotuarelor, spatiilor verzi, transformate de nevoie ,legal sau nu in parcuri ;oameni cu carucioare de copii sau de handicap care nu pot merge pe trotuarele construite pentru ei;

Nu sunt de acord cu propunerea de modificare PUZ ,dat fiind faptul ca înălțimea propusa este foarte mare ,nerespectind specificul zonei și va aduce o foarte mare populare pe o zonă și asa afectată de multe constructii neconforme cu o strategie de dezvoltare urbană civilizată.

Nu sunt de acord cu clădiri propuse mai inalte decit cele din jur adica 10-12m maxim.

Beneficiarul vrea profit maxim ,nu il condamn el nu este angajat in slujba cetățeanului in "imbunătățirea calității

vietii oamenilor si colectivitatilor umane" cu atat mai puțin in "gestionarea responsabila a resurselor si protectia mediului"

Dacă imi permiteti sa citez ce sa mai spus in aceasta încăpere de un apropiat al beneficiarului "Nu ne alungati din Cluj ,vrem sa traim in acest oras și să vedem cerul nu blocuri intre case "

Prin adresa cu nr. 157427/24.04.2015, dl. Torok Francisc cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 14, comunică următoarele observații :

Subsemnatul TÖRÖK FRANCISC domiciliat în Cluj Napoca str. ÎNTRE-LACURI 14, asociat cu SC. FHM IMOBILIS str. ÎNTRE-LACURI 12.12.

Referitor la schimbarea PUF. nu sunt de acord. pentru că clădirea are o înălțime de peste 22 m care nu fi făcută lângă o clădire de 6m înălțime de zonă "mixtă" noi nam cerut să se facă acest lucru și nu ved de ce sa murit să se facă această schimbare. noi când am construit nam fost lăsat de lege să facem ce vrem, iar pentru alți se poate schimba.

Nu se spune că nam dreptul la intimitate, că nu ne va deranja proprietate, că nu va fi afectat în nici un fel;

... /
Se amplasat gunoierul menajier lângă clădirea mea,
nu se poate să asculte. 24 din 24 de ~~ore~~ că se auză
gunoierul - sticlele și se trântesc capsele publicilor.
Se amenajă "parcări" noi asculta fiecare mașină
ce vin și pleacă cu muzica pornită.

și cum te iatăse urile.

și cum acest bloc de 22,70 m se vede dintr-un
în curtea mea nu s'fi pus în pericol eu și
familia mea alt statută cît și viața
noastră noi sîntem staționari acolo nu în
trecere: este "PROPRIETATE PRIVATĂ" și nu
"ASOCIAȚIE DE LOCATARI"!

Am fost învitat de reprezentantul Ab. GADORA
la sediul Birou de PROIECTARE, dar nu sa putut
ajunge la un compromis pentru că nu sa adus la
cunoștință că, mare nici un drept la minia,
și dacă nu împotrivire aceste construcții na trebui
să plătesc jumatate din "GARD" și dacă se na
ajunge în "ISTANȚĂ" nu se na core tot ne
dospogulim;

REG. formare abilita core eliberare și semnare
Autoritatea de construcții să ia în considerare

că acest „bloc. ~~de~~ parter + 7 etaje nu fi construit
lângă o casă de 6m și nu se poate pompa
apa caldă.
Se va construi și la NR. 20 și 22 dar respectând
înălțimea P+2 + E REITS -

Se preferă să se facă bloc P+4 dar nici
acest bloc nu fost legal inițial P+2+K dar
pe parcurs sa schimbat. pe strada T. Mihaili
casele vechi au fost înlocuite cu blocuri dar acele
au fost cumpărate toate la rând nu se construit
lângă case,

Nu sânt contra să se construiască dar la o înălțime
acceptabilă P+2+H și apa nu trebuie mutat
pelele de gună iar cu drumul și parcare
în spatele casei nu trebuie făcut un zid
izolat Fonic să nu fie deranjat.

Sc. ELM. INOBIKIS este dispus să „SEMNEZE” o întebire
notarială prin care se va da asigurări că investitorul
și autorii locului, vor respecta prevederile din
proiect.

Aceste prevederi din proiect este doar în favoarea
Beneficiarului și a noilor locatari

iar eu ca PROPRIETAR PRIVAT RĂMÂN FĂRĂ DEBUTURI
cu părere de rău dar nu pot fi de acord cu acest
PROIECT DE P+H etaje cu o înălțime
de peste 22 m

Având în vedere situația actuală a terenului
propus spre aprobarea Consiliului local careu
să aduc la cunoștință acestuia că terenul studiat
este încadrat conform PUG în mizașerie în P+H
cu înălțime max de 16 m și specificațiile corespunzătoare
anexate, nu cum se afirmă în mod eronat în
răspunsul trimis de către direcția Urbanism

nr. 134470/133 din 06.07.2015

cu acesta este încadrat momentan în LTRAB
în regulamentul local de Urbanism se prevede
dez în articolul 31 eliminat (1).

(1) Odată cu aprobarea prezentului PUG nu vor mai
fi aprobate noi PLEZ cu regulamente aferente
celui PLEZ decât cu observarea prevederilor
prezentului regulament și PUG actual
jude la eliminat (6) H. certificate de Urbanism
eliberate cu scopul întocmirii PLEZ. se aplică
prevederile eliminatului (1)

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM actual nu
prevede la art. 20

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă, aspectul lor exterior nu contravine funcțiilor și caracterului zonei
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei

Într-un mai bună înțelegere și lipsa oricărui dubiu de la Autoritatea Aeronautică civilă Română Zona aflându-se sub autorul de zbor.

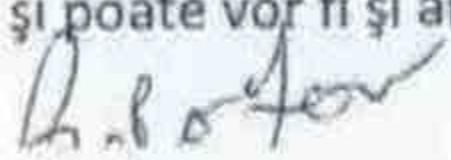
Se înțelege și Art. 1 pct. 3 din Capitolul 1 din acest Regulament local și Urbanism. Nu se asigură compatibilitatea funcțiilor vecine și nici conformarea volumetrică. Acordul vecinilor este necesar conform art. 11 condiționându-se cu drept scop eliminarea situațiilor de disconfort sau stăruire rezultate din elălălul unor activități diferite, accesului, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, aglomerație de persoane, mizerie).

Prin adresele cu nr. nr. 171986/07.05.2015 și nr. 176887/08.05.2015, locatarii din zonă : Torok Francisc, Savu Ștefan Dumitru, Popa Emil, Todor Eszter, Todor Timea, Boldea Vasile, Pinzar Viorica, Cociangă Ioana, Bufnea Ana și Todor Călin, comunică următoarele observații :

Prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că în lucrarea : modificarea P.U.Z. ansamblu de locuințe și servicii str. Între Lacuri nr.12 inițiată de către S.C IMOBILIS S.A și întocmită de către S.C DICO și TIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L ce vă va fi promovată spre aprobare, datele privind încadrarea actuală în P.U.G. sunt eronate. Încadrarea actuală în P.U.G este „ RrM4, parcelar riveran arterelor de importanță

locală, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire deschis" și nu UTR A3 cum se afirmă în documentația respectivă.

Clădirile de pe str Între Lacuri au max P+2+M nu P+4 cum se prezintă în aceeași documentație care nu prezintă avizul Autorității Aeronautice civile Române, nici dezacordul locatarilor din zonă.

Dacă prin absurd s ar aproba această modificare P.U.Z neconformă cu P.U.G și regulamentul local de urbanism art.31 pct 1., pct 6, cu art 20 ,hotărîrea va fi atacată în contencios administrativ și poate vor fi și alte instituții interesate de aceste deraieri legislative. 

Prin adresa cu nr. nr. 171991/07.05.2015, locatarii din zonă : Cociangă Ioana, Buinea Ana, Popa Emil, Savu Ștefan, Savu Dumitru Ștefan, Todor Eszter, Boldea Vasile, Torok Francisc, Todor Călin, Todor Timea, Szabo Janos și Pînzar Viorica, comunică următoarele observații :

Referitor la adresele ~~nr~~ nr. 134470/433/06.04.2015 ; 134502/433/06.04.2015 trimise de către direcția Urbanism. Comportamentul Strategiei Urbane în data de 21.05.2015. cu privire la lucrarea P.U.E. - Ansamblu de locuințe și servicii - str Între Lacuri nr 12, inițiată de către SC ELM IMOBILIS SA vă aducem la cunoștință că datele prezentate sunt parțial eronate ; în PUG actual ^{faenul} fiind este încadrată în , R & M4 , Porcelon riveram arterelor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire deschis" și nu UTR A3 cum se afirmă în documentație.

Conform legilor și regulamentelor în vigoare nu se poate modifica P.U.Z. decât conform PUG actual , certificatul de urbanism emis în urma

cu 12 luni pt acest teren se supune modificării
PUG în decembrie 2014

Clădirile învecinate au înălțimi de max
P+2+M. nr. P+4 cum se sustine în aceeași
documentație

Cresterea regimului de înălțime desi
terenul este în cel mai înalt punct topografic ^{înzărilor} trebuie
să respecte P.U.G. în vigoare și să primească
avizul. Autorității Aeronautice Civile Române.

Cu stima respect și hotărârea de a
stătea în contenciu administrativ dacă prin
abuzul nostru aprobat această documentație,
locatarii din zonă. BOLDEA VASILE

Prin adresa cu nr. nr. 229836/17.06.2015, locatarii din zonă : Torok Francisc, Boldea Vasile,
Todor Calin, Savu Dumitru, Bufnea Ana, Todor Timea, Szabo Janos, Popa Emil, Cociangă Ioana și
Pânzar Olimpiu, comunică următoarele observații :

Prin prezenta va aducem la cunostinta faptul ca în lucrarea: modificarea PUZ ansamblu de
locuinte si servicii strada Intre Lacuri nr. 12. initiata de catre SC IMOBILIS SA si intocmita de catre SC
DICO SI TIGANAS birou de proiectare SRL nu se tine cont de :

- Schimbarea parcelarului si a caracterului zonei din parcelar de casa unifamiliale in industrie si apoi in locuire colectiva mare. Aceasta aduce ca si consecinte alta densitate de populatie nespecifica zonei, un nivel precar de relatii bune intre vecini si în final posibile conflicte
- Cresterea traficului auto si a poluarii e de nivelul evidentei pentru oricine
- Lipsa de contramăsuri care sa atenueze efectele negative ale acestui implant masiv imobiliar, care mai este rolul dvs. daca tot nu faceti nimic in acest sens?
- Scaderea drastica a calitatii vietii in zona ca urmare a celor de mai sus ,
Este inacceptabil ca Primaria sa-si asume prin semnatura pe acte punctul de vedere al unui investitor privat cu interese private ca raspuns la solicitarile repetate ale unor cetateni de a le fi respectate drepturile, calitatea vietii, precum si valoarea proprietatilor.

Va attentionam prin prezenta, ca daca nu se va da curs favorabil solicitarilor noastre legitime, vom face apel la justitie pentru a ne apara dreptul la calitatea vietii, atat cat e: de care nu va pasa, desi dvs. ar trebui sa fiti primii carora ar trebui sa le pese.

cu stimă

BUJNEA ANA
TODOR TIMEA

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;

Ca răspuns la sesizările d-nei. Cociangă Ioana Carmen cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 17A, cu nr. 316920/09.09.2014, ale d-nei. Todor Estera cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 15, cu nr. 316928/09.09.2014 și ale d-lui. Szabo Janos cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 17, cu nr. 316934/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este încadrat momentan în „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de inaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine încadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara arilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare,

si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Între Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Ca răspuns la sesizările d-nei. Todor Timea cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 15A, cu nr. 316946/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul intr-adevar se va intensifica. Acest lucru insa a fost luat in calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul il va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa in incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate in incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcani, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, in acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti in mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Popa Emil cu domiciliul in str. Intre Lacuri nr. 21, cu nr. 316954/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. si proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este incadrat momentan in *„UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”*, ce are un regim maxim de inaltime de *„9m sau conform PUZ”*. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR *CM1aL „Zona mixta situata in afara ariilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”*. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul intr-adevar se va intensifica. Acest lucru insa a fost luat in calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul il va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa in incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate in incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcar, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracaraarea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, in acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti in mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Pinzar Olimpiu Eugen cu domiciliul in str. Muresului nr. 1A, cu nr. 316959/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. si proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este incadrat momentan in „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de inaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara arilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul intr-adevar se va intensifica. Acest lucru insa a fost luat in calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul il va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa in incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate in incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcani, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului, limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracaraarea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, in acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti in mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Conform legislației, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, și implicit distanța dintre clădiri și limitele terenului, și dintre clădiri și clădirile vecine. Distanțele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 7.0 m. (distanța va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii în punctul respectiv, dar nu mai puțin de 7 m)
- fata de aliniament (la strada Între Lacuri) construcțiile se vor retrage cu minim 2m; iar în cazul când înălțimea clădirii în planul liniei de retragere, mai sus menționată, depășește distanța dintre fronturile clădirilor adiacente, clădirea se va retrage de la această linie de minimă retragere, cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii fata de distanța dintre fronturile acestora. (distanța între fronturi va fi de minim cât înălțimea celei mai înalte dintre clădiri în locul respectiv)

Mentionăm ca reglementările de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectând prevederile Legii 350/2001 actualizată, Ordinului Administrației Publice 119/2014 privind „Normele de Igienă și Sanătate Publică”, Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, și nu în ultimul rând prevederile Codului Civil.

Ca răspuns la sesizările d-lui, Boldea Vasile cu domiciliul în str. Mureșului nr. 1A, cu nr. 316972/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Datorită specificului funcțiunilor noi propuse, traficul într-adevar se va intensifica. Acest lucru însă a fost luat în calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul îl va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuințe se vor amplasa în incinta investiției. Marea majoritate a mașinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioară), și parcarile de pe teren

situate în incintă. De-a lungul străzii vor fi prevăzute un număr de 9 parcuri, ca bonus, destinate vizitatorilor și spațiilor comerciale de la parter.

De asemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majorității mașinilor pe amplasament se va face din partea nordică a sitului,

limitând distanța pe care acestea o vor parcurge pe strada și implicit reducând poluarea și nivelul traficului.

Totodată pentru contracararea acestor efecte s-a prevăzut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafață mare de zonă verde (~1000 mp - 20% din suprafața amplasamentului) și un număr de 52 de arbori; 12 dintre aceștia vor fi plantați de-a lungul străzii, pentru reducerea poluării și pentru îmbunătățirea microclimatului. Comparativ, în acest moment pe amplasament sunt 11 arbuști și copaci crescuți în mod natural, iar spațiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizării terenului.

Ca răspuns la sesizările d-nei, Buinea Ana cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 17A, ap. 2, cu nr. 317008/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este încadrat momentan în „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de înaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru înseamnă ca se pot aduce modificari regimului de înaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si în situatia când se mentine încadrarea UTR-ului.

Proiectul în cauza însa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 în UTR CM1aL „Zona mixta situata în afara anilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de înaltime”. Conversia unui UTR într-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este în concordanta cu prevederile PUG în vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de înaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se înscrie în tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost înlocuite cu blocuri de locuinte P+8, pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de înaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au început deja sa fie înlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de înaltime fiind o directia naturala pe care o parcurge orasul în cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul într-adevar se va intensifica. Acest lucru însa a fost luat în calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul îl va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa în incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate în incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcar, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, în acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti în mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Savu Dumitru Ștefan cu domiciliul în str. Crișului nr. 17 - 19, cu nr. 317017/09.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este încadrat momentan în „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de înaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru înseamnă ca se pot aduce modificari regimului de înaltime prin elaborarea de PUZ respectând prevederile PUG, chiar si în situatia când se mentine încadrarea UTR-ului.

Proiectul în cauza însa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 în UTR CM1aL „Zona mixta situata în afara ariilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de înaltime”. Conversia unui UTR într-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este în concordanta cu prevederile PUG în vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de înaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se înscrie în tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost înlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de înaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au început deja sa fie înlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de înaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul în cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul într-adevar se va intensifica. Acest lucru însa a fost luat în calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul îl va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa în incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate în incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcani, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitând distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducând poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul

strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, în acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti în mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Conform legislatiei, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, si implicit distanta dintre cladiri si limitele terenului, si dintre cladiri si cladirile vecine. Distantele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egala cu jumatate din înaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 7.0 m. (distanta va fi de minim jumatate din înaltimea cladirii în punctul respectiv, dar nu mai putin de 7 m)

- fata de aliniament (la strada Intre Lacuri) constructiile se vor retrage cu minim 2m; iar in cazul cand inaltimea cladirii in planul liniei de retragere, mai sus mentionata, depaseste distanta dintre fronturile cladirilor adiacente, cladirea se va retrage de la aceasta linie de minima retragere, cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre fronturile acestora. (distanta intre fronturi va fi de minim cat inaltimea celei mai inalte dintre cladiri in locul respectiv)

Mentionam ca reglementarile de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, Ordinului Administratiei Publice 119/2014 privind „Normele de Igiene si Sanatate Publica”, Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, si nu in ultimul rand prevederile Codului Civil.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Torok Francisc cu domiciliul in str. Intre Lacuri nr. 14, cu nr. 318606/10.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. si proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este incadrat momentan in „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de inaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara arilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul intr-adevar se va intensifica. Acest lucru insa a fost luat in calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul il va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa in incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate in incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcari, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, in acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti in mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Conform legislatiei, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, si implicit distanta dintre cladiri si limitele terenului, si dintre cladiri si cladirile vecine. Distantele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 7.0 m. (distanta va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii in punctul respectiv, dar nu mai putin de 7 m)
- fata de aliniament (la strada Intre Lacuri) constructiile se vor retrage cu minim 2m; iar in cazul cand inaltimea cladirii in planul liniei de retragere, mai sus mentionata, depaseste distanta dintre fronturile cladirilor adiacente, cladiria se va retrage de la aceasta linie de minima retragere, cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre fronturile acestora. (distanta intre fronturi va fi de minim cat inaltimea celei mai inalte dintre cladiri in locul respectiv)

Mentionam ca reglementarile de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, Ordinului Administratiei Publice 119/2014 privind „Normele de Igiena si Sanatate Publica”, Regulementului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, si nu in ultimul rand prevederile Codului Civil.

Avand in vedere ca zona studiata se afla la Nord de proprietatea dumneavoastra se exclude posibilitatea ca noua investitie sa va umbreasca.

Prin respectarea distantei minime explicate la punctul 6 se respecta dreptul la intimitate. In acest sens distanta minima prevazuta de Codul Civil este de 2m, iar prin documentatia PUZ, distanta este de minim 7m, cumulata cu un minim de jumatate din inaltimea la cornisa.

Demolarea cladirilor de pe amplasamentul SC ELM IMOBILIS SA este indreptatita si legala, bineinteles, respectand procesul legal aferent acestui tip de activitate. Afectarea cladirilor de pe amplasamentul dumneavoastra datorita demolarilor de pe proprietatea SC ELM IMOBILIS SA, este exclusa.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Toodor Calin Victor cu domiciliul in str. Intre Lacuri nr. 15, cu nr. 318612/10.09.2014, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul - Director Executiv S.C. ELM IMOBILIS S.A. si proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG actual terenul studiat este încadrat momentan în „UTR A3 - Subzonă unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de înălțime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru înseamnă ca se pot aduce modificari regimului de înălțime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si în situatia când se mentine încadrarea UTR-ului.

Proiectul în cauza însa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 în UTR CM1aL „Zona mixta situata în afara ariilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de înălțime”. Conversia unui UTR într-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este în concordanta cu prevederile PUG în vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de înălțime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se înscrie în tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost înlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de înălțime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au început deja sa fie înlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de înălțime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul în cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul într-adevar se va intensifica. Acest lucru însa a fost luat în calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul îl va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa în incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate în incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcare, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului, limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, în acest moment pe amplasament sunt 11 arbusi si copaci crescuti în mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Conform legislatiei, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, si implicit distanta dintre cladiri si limitele terenului, si dintre cladiri si cladirile vecine. Distantele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egala cu jumatate din înălțimea la cornisa, dar nu mai putin de 7.0 m, (distanta va fi de minim jumatate din înălțimea cladirii în punctul respectiv, dar nu mai putin de 7 m)

- fata de aliniament (la strada Intre Lacuri) constructiile se vor retrage cu minim 2m; iar in cazul cand inaltimea cladirii in planul liniei de retragere, mai sus mentionata, depaseste distanta dintre fronturile cladiriilor adiacente, cladirea se va retrage de la aceasta linie de minima retragere, cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre fronturile acestora. (distanta intre fronturi va fi de minim cat inaltimea celei mai inalte dintre cladiri in locul respectiv)

Mentionam ca reglementarile de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, Ordinului Administratiei Publice 119/2014 privind „Normele de Igiene si Sanatate Publica”, Regulementului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, si nu in ultimul rand prevederile Codului Civil.

Prin respectarea distantei minime explicate la punctul 6 se respecta dreptul la intimitate. In acest sens distanta minima prevazuta de Codul Civil este de 2m, iar prin documentatia PUZ, distanta este de minim 7m, cumulata cu un minim de jumatate din inaltimea la cornisa.

Atasam acestui raspuns si un studiu de insorire pentru a clarifica aspectele legate de zona de umbrire a cladirii propuse. Studiul a fost elaborat conform cu Ordinul Administratiei Publice 119/2014 – „Norme de Igiene si Sanatate Publica”. Minimul de insorire impus de acest Ordin este de 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna, iar din studiul elaborat reiese ca se obtine o insorire de 2 ore si jumatate, respectandu-se astfel conditiile impuse de lege.

Starea tehnica a infrastructurii si posibilitatea acesteia de a suporta noua investitie va fi aflata in momentul obtinerii avizelor de utilitati. Restrictii sau solicitari legate de acest aspect se pot enunta numai de catre primarie si de catre furnizorii de utilitati, investitorul asumandu-si conditiile impuse de institutiile mai sus mentionate.

Studiile de trafic si de piata sunt documentatii ce se elaboreaza in colaborare si la initiativa primariei, beneficiarul neavnd obligatia intocmirii acestor documente. Cu toate acestea putem spune ca traficul nu va fi influentat in mod negativ, judecand dupa modul cum se intentioneaza a se implementa aceasta investitie in zona; iar sub aspect economic, noua investitie nu va face altceva decat sa creasca valoarea de piata a imobilelor din vecinatate, prin faptul ca elimina o zona industriala dezagregata, si o inlocuieste cu un ansamblu de locuinte si servicii modern.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Todor Calin cu domiciliul in str. Intre Lacuri nr. 15, cu nr. 31719/26.01.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Raspuns la adresa 31719/26.01.2015 (Todor Calin):

Vezi raspuns la Notificarea 333394/433/22.09.2014

Conform PUG actual terenul studiat este încadrat momentan în „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de înaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru înseamnă ca se pot aduce modificări regimului de înaltime prin elaborarea de PUZ respectând prevederile PUG, chiar și în situația când se menține încadrarea UTR-ului.

Proiectul în cauză însă, își propune schimbarea destinației UTR-ului A3 în UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara anilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de înaltime”. Conversia unui UTR într-un altul este o operațiune legală, ce deasemenea este în concordanță cu prevederile PUG în vigoare, și aduce de la sine și modificări referitoare la regimul maxim de înaltime. Această operațiune este posibilă doar prin elaborarea unui PUZ, care de altfel este și cazul documentației deja supuse spre avizare la primărie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se înscrie în tendința actuală din vecinătate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali funcțiunile vechi au fost înlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu construcțiile au deasemenea un regim de înaltime de P+8. Această tendință se poate observa și pe str. Între Lacuri unde vechile funcțiuni au început deja să fie înlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii și creșterea regimului de înaltime fiind o direcție naturală pe care o parcurge orașul în căutarea eficientizării spațiului urban și funcțiunilor componente.

Datorită specificului funcțiunilor noi propuse, traficul într-adevăr se va intensifica. Acest lucru însă a fost luat în calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul îl va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa în incinta investiției. Marea majoritate a mașinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioară), și parcarile de pe teren situate în incinta. De-a lungul străzii vor fi prevăzute un număr de 9 parcuri, ca bonus, destinate vizitatorilor și spațiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majorității mașinilor pe amplasament se va face din partea nordică a sitului, limitând distanța pe care acestea o vor parcurge pe strada și implicit reducând poluarea și nivelul traficului.

Totodată pentru contracararea acestor efecte s-a prevăzut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafață mare de zonă verde (~1000 mp - 20% din suprafața amplasamentului) și un număr de 52 de arbori; 12 dintre aceștia vor fi plantați de-a lungul străzii, pentru reducerea poluării și pentru îmbunătățirea microclimatului. Comparativ, în acest moment pe amplasament sunt 11 arbuști și copaci crescuți în mod natural, iar spațiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizării terenului.

Conform legislației, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, și implicit distanța dintre clădiri și limitele terenului, și dintre clădiri și clădirile vecine. Distanțele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 7.0 m. (distanța va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii în punctul respectiv, dar nu mai puțin de 7 m)

- fata de aliniament (la strada Intre Lacuri) constructiile se vor retrage cu minim 2m; iar in cazul cand inaltimea cladirii in planul liniei de retragere, mai sus mentionata, depaseste distanta dintre fronturile cladirilor adiacente, cladirea se va retrage de la aceasta linie de minima retragere, cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre fronturile acestora. (distanta intre fronturi va fi de minim cat inaltimea celei mai inalte dintre cladiri in locul respectiv)

Mentionam ca reglementarile de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, Ordinului Administratiei Publice 119/2014 privind „Normele de Igiena si Sanatate Publica”, Regulementului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, si nu in ultimul rand prevederile Codului Civil.

Prin respectarea distantei minime explicate la punctul 6 se respecta dreptul la intimitate. In acest sens distanta minima prevazuta de Codul Civil este de 2m, iar prin documentatia PUZ, distanta este de minim 7m, cumulata cu un minim de jumatate din inaltimea la cornisa.

Atasam acestui raspuns si un studiu de insorire pentru a clarifica aspectele legate de zona de umbra a cladirii propuse. Studiul a fost elaborat conform cu Ordinul Administratiei Publice 119/2014 – „Norme de Igiena si Sanatate Publica”. Minimul de insorire impus de acest Ordin este de 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna, iar din studiul elaborat reiese ca se obtine o insorire de 2 ore si jumatate, respectandu-se astfel conditiile impuse de lege.

Starea tehnica a infrastructurii si posibilitatea acesteia de a suporta noua investitie va fi aflata in momentul obtinerii avizelor de utilitati. Restrictii sau solicitari legate de acest aspect se pot enunta numai de catre primarie si de catre furnizorii de utilitati, investitorul asumandu-si conditiile impuse de institutiile mai sus mentionate.

Studiile de trafic si de piata sunt documentatii ce se elaboreaza in colaborare si la initiativa primariei, beneficiarul neavnd obligatia intocmirii acestor documente. Cu toate acestea putem spune ca traficul nu va fi influentat in mod negativ, judecand dupa modul cum se intentioneaza a se implementa aceasta investitie in zona; iar sub aspect economic, noua investitie nu va face altceva decat sa creasca valoarea de piata a imobilelor din vecinatate, prin faptul ca elimina o zona industriala dezagregata, si o inlocuieste cu un ansamblu de locuinte si servicii modern.

Propunerea initiala a documentatiei prevedea transformarea trotuarului de 1m latime prezent momentan pe strada Intre Lacuri, la minim 2m latime. Momentan, prounerea, modificata in urma observatiilor dumneavoastra si recomanadarilor intervenite pe parcurs, amenajeaza integral trotuarul adiacent parcelei investitorului, eliminand complet problema lipsei de spatiu pe trotuar, lipsei locurilor de parcare pe aliniamentul strazii, si lipsa spatiului verde catre strada. In acest moment cel mai „ingust” loc al trotuarului are o latime de 5m.

Ca un plus la cele mentionate mai sus, investitorul vine in intampinarea nevoilor orasului prin amenajarea acestui spatiu pe cheltuiala proprie, si prin amenajarea unei statii de autobus cu alveola.

Important: Problemele pe care dumnevoastra le semnalati sunt deja prezente pe str. Intre Lacuri, si dupa cum se poate observa din proiectul depus spre aprobare, investitorul doreste remedierea acestora, cu toate ca acest lucru nu intra in atributiile/obligatiile SC ELM IMOBILIS.

Investitorul doreste instituirea unui regulament strict de ordine interioara pe amplasamentul constructiei propuse, care sa asigure ca probleme legate de modul de gestionare necorespunzatoare a locurilor de parcare disponibile, de catre proprietari/chiriasi, sa fie interzisa. Deasemenea prin acest regulament se vor impune reguli stricte in ceea ce priveste comportamentul civilizat in acest imobil, care daca vor fi incalcate, implica repercursiuni directe asupra proprietarilor si chiriasilor.

Ca raspuns la sesizarile d-lui. Torok Francisc cu domiciliul in str. Intre Lacuri nr. 14, cu nr. 33643/27.01.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Raspuns la adresa 33643/27.01.2015 (Torok Francisc):

Vezi raspuns la Notificarea 333394/433/22.09.2014

Conform PUG actual terenul studiat este incadrat momentan in „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de inaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara arilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea constructiilor si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul intr-adevar se va intensifica. Acest lucru insa a fost luat in calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul il va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa in incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate in incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcar, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitand distanta pe care acestea o vor parcurge pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, in acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti in mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Conform legislatiei, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, si implicit distanta dintre cladiri si limitele terenului, si dintre cladiri si cladirile vecine. Distantele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 7.0 m. (distanta va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii in punctul respectiv, dar nu mai putin de 7 m)
- fata de aliniament (la strada Intre Lacuri) constructiile se vor retrage cu minim 2m; iar in cazul cand inaltimea cladirii in planul liniei de retragere, mai sus mentionata, depaseste distanta dintre fronturile cladirilor adiacente, cladirea se va retrage de la aceasta linie de minima retragere, cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre fronturile acestora. (distanta intre fronturi va fi de minim cat inaltimea celei mai inalte dintre cladiri in locul respectiv)

Mentionam ca reglementarile de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, Ordinului Administratiei Publice 119/2014 privind „Normele de Igiena si Sanatate Publica”, Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, si nu in ultimul rand prevederile Codului Civil.

Avand in vedere ca zona studiata se afla la Nord de proprietatea dumneavoastra se exclude posibilitatea ca noua investitie sa va umbreasca.

Prin respectarea distantei minime explicate la punctul 6 se respecta dreptul la intimitate. In acest sens distanta minima prevazuta de Codul Civil este de 2m, iar prin documentatia PUZ, distanta este de minim 7m, cumulata cu un minim de jumatate din inaltimea la cornisa.

Demolarea cladirilor de pe amplasamentul SC ELM IMOBILIS SA este indreptatita si legala, bineinteles, respectand procesul legal aferent acestui tip de activitate. Afectarea cladirilor de pe amplasamentul dumneavoastra datorita demolarii de pe proprietatea SC ELM IMOBILIS SA, este exclusa.

Propunerea initiala a documentatiei prevedea transformarea trotuarului de 1m latime prezent momentan pe strada Intre Lacuri, la minim 2m latime. Momentan, propunerea, modificata in urma observatiilor dumneavoastra si recomandarilor intervenite pe parcurs, amenajeaza integral trotuarul adiacent parcelei investitorului, eliminand complet problema lipsei de spatiu pe trotuar, lipsei locurilor de parcare pe aliniamentul strazii, si lipsa spatiului verde catre strada. In acest moment cel mai „ingust” loc al trotuarului are o latime de 5m.

Ca un plus la cele mentionate mai sus, investitorul vine in intampinarea nevoilor orasului prin amenajarea acestui spatiu pe cheltuiala proprie, si prin amenajarea unei statii de autobus cu alveola.

Important: Problemele pe care dumneavoastra le semnalati sunt deja prezente pe str. Intre Lacuri, si dupa cum se poate observa din proiectul depus spre aprobare, investitorul doreste remedierea acestora, cu toate ca acest lucru nu intra in atributiile/obligatiile SC ELM IMOBILIS.

Investitorul doreste instituirea unui regulament strict de ordine interioara pe amplasamentul constructiei propuse, care sa asigure ca probleme legate de modul de gestionare necorespunzatoare a locurilor de parcare disponibile, de catre proprietari/chiriasi, sa fie interzisa. Deasemenea prin acest regulament se vor impune reguli stricte in ceea ce priveste comportamentul civilizat in acest imobil, care daca vor fi incalcate, implica repercursiuni directe asupra proprietarilor si chiriasilor.

Distanța de la clădirea propusă până la proprietatea dumneavoastră s-a majorat cu aproximativ 1m. Tot pe această latură sa dublat lățimea spațiului verde și s-au înjumătățit numărul de mașini. Pozitionarea punctului gospodăresc nu implica discomfort pentru dumneavoastră, atât timp cât regulamentul mai sus menționat va fi respectat.

SC ELM IMOBILIS este dispusă să semneze o înțelegere notarială, prin care să vă dea asigurări, că prevederile din proiect vor fi respectate atât de investitor cât și de viitorii locatari.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Szabo Janos cu domiciliul în str. Intre Lacuri nr. 17, cu nr. 31726/26.01.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

3. Raspuns la adresa 31726/26.01.2015 (Szabo Janos):

Vezi raspuns la Notificarea 333394/433/22.09.2014.

Conform PUG actual terenul studiat este încadrat momentan în „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de înălțime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru înseamnă că se pot aduce modificări regimului de înălțime prin elaborarea de PUZ respectând prevederile PUG, chiar și în situația când se menține încadrarea UTR-ului.

Proiectul în cauză însă, își propune schimbarea destinației UTR-ului A3 în UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara arilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR într-un altul este o operațiune legală, ce deasemenea este în concordanță cu prevederile PUG în vigoare, și aduce de la sine și modificări referitoare la regimul maxim de înălțime. Acesta operațiune este posibilă doar prin elaborarea unui PUZ, care de altfel este și cazul documentației deja supuse spre avizare la primărie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihail functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de înălțime de P+8. Această tendință se poate observa și pe str. Intre Lacuri unde vechile funcțiuni au început deja să fie înlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construcției și creșterea regimului de înălțime fiind o direcție naturală pe care o parcurge orașul în căutarea eficientizării spațiului urban și funcțiunilor componente.

Propunerea inițială a documentației prevedea transformarea trotuarului de 1m lățime prezent momentan pe strada Intre Lacuri, la minim 2m lățime. Momentan, propunerea, modificată în urma observațiilor dumneavoastră și recomandărilor intervenite pe parcurs,

amenajeaza integral trotuarul adiacent parcelei investitorului, eliminand complet problema lipsei de spatiu pe trotuar, lipsei locurilor de parcare pe aliniamentul strazii, si lipsa spatiului verde catre strada. In acest moment cel mai „ingust” loc al trotuarului are o latime de 5m. Ca un plus la cele mentionate mai sus, investitorul vine in intampinarea nevoilor orasului prin amenajarea acestui spatiu pe cheltuiala proprie, si prin amenajarea unei statii de autobus cu alveola.

Important: Problemele pe care dumnevoastra le semnalati sunt deja prezente pe str. Intre Lacuri, si dupa cum se poate observa din proiectul depus spre aprobare, investitorul doreste remedierea acestora, cu toate ca acest lucru nu intra in atributiile/obligatiile SC ELM IMOBILIS.

Investitorul doreste instituirea unui regulament strict de ordine interioara pe amplasamentul constructiei propuse, care sa asigure ca probleme legate de modul de gestionare necorespunzatoare a locurilor de parcare disponibile, de catre proprietari/chiriasi, sa fie interzisa. Deasemenea prin acest regulament se vor impune reguli stricte in ceea ce priveste comportamentul civilizat in acest imobil, care daca vor fi incalcate, implica repercursiuni directe asupra proprietarilor si chirasilor.

Distanța de la cladirea propusa pana la proprietatea dumneavoastra s-a majorat cu aproximativ 1m. Tot pe aceasta latura sa dublat latimea spatiului verde si s-au injumatatit numarul de masini. Pozitionarea punctului gospodaresc nu implica discomfort pentru dumneavoastra, atat timp cat regulamentul mai sus mentionat va fi respectat.

SC ELM IMOBILIS este dispusa sa semneze o intelegere notariala, prin care sa va dea asigurari, ca prevederile din proiect vor fi respectate atat de investitor cat si de viitorii locatari.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Todor Estera cu domiciliul in str. Intre Lacuri nr. 15, cu nr. 31731/26.01.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Raspuns la adresa 31731/26.01.2015 (Todor Estera):

Vezi raspuns la Notificarea 333394/433/22.09.2014.

Conform PUG actual terenul studiat este incadrat momentan in „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de inaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara ariilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel, se poate observa ca pe str. T. Mihali functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8; pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Intre Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea constructiilor si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Boldea Vasile cu domiciliul în str. Mureșului nr. 1A, cu nr. 34287/27.01.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

6. Raspuns la adresa 34287/27.01.2015 (Boldea Vasile)

Vezi raspuns la Notificarea 333394/433/22.09.2014.

Datorita specificului functiunilor noi propuse, traficul intr-adevar se va intensifica. Acest lucru insa a fost luat in calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul il va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuinte se vor amplasa in incinta investitiei. Marea majoritate a masinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioara), si parcarile de pe teren situate in incinta. De-a lungul strazii vor fi prevazute un numar de 9 parcare, ca bonus, destinate vizitatorilor si spatiilor comerciale de la parter.

Deasemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majoritatii masinilor pe amplasament se va face din partea nordica a sitului,

limitand distanta pe care acestea o vor parcurgea pe strada si implicit reducand poluarea si nivelul traficului.

Totodata pentru contracararea acestor efecte s-a prevazut pe incinta ELM IMOBILIS o suprafata mare de zona verde (~1000 mp - 20% din suprafata amplasamentului) si un numar de 52 de arbori; 12 dintre acestia vor fi plantati de-a lungul strazii, pentru reducerea poluarii si pentru imbunatatirea microclimatului. Comparativ, in acest moment pe amplasament sunt 11 arbusti si copaci crescuti in mod natural, iar spatiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizarii terenului.

Propunerea initiala a documentatiei prevedea transformarea trotuarului de 1m latime prezent momentan pe strada Intre Lacuri, la minim 2m latime. Momentan, propunerea, modificata in urma observatiilor dumneavoastra si recomandarilor intervenite pe parcurs, amenajeaza integral trotuarul adiacent parcelei investitorului, eliminand complet problema lipsei de spatiu pe trotuar, lipsei locurilor de parcare pe aliniamentul strazii, si lipsa spatiului verde catre strada. In acest moment cel mai „ingust” loc al trotuarului are o latime de 5m. Ca un plus la cele mentionate mai sus, investitorul vine in intampinarea nevoilor orasului prin amenajarea acestui spatiu pe cheltuiala proprie, si prin amenajarea unei statii de autobus cu alveola.

Important: Problemele pe care dumneavoastra le semnalati sunt deja prezente pe str. Intre Lacuri, si dupa cum se poate observa din proiectul depus spre aprobare, investitorul doreste remedierea acestora, cu toate ca acest lucru nu intra in atributiile/obligatiile SC ELM IMOBILIS.

Investitorul doreste instituirea unui regulament strict de ordine interioara pe amplasamentul constructiei propuse, care sa asigure ca probleme legate de modul de gestionare necorespunzatoare a locurilor de parcare disponibile, de catre proprietari/chiriasi, sa fie interzisa. Deasemenea prin acest regulament se vor impune reguli stricte in ceea ce priveste comportamentul civilizat in acest imobil, care daca vor fi incalcate, implica repercursiuni directe asupra proprietarilor si chirieasilor.

Distanta de la cladirea propusa pana la proprietatea dumneavoastra s-a majorat cu aproximativ 1m. Tot pe aceasta latura sa dublat latimea spatiului verde si s-au injumatatit numarul de masini. Pozitionarea punctului gospodaresc nu implica discomfort pentru

dumneavoastra, atat timp cat regulamentul mai sus mentionat va fi respectat.

SC ELM IMOBILIS este dispusa sa semneze o intelegere notariala, prin care sa va dea asigurari, ca prevederile din proiect vor fi respectate atat de investitor cat si de viitorii locatari.

Ca raspuns la sesizarile d-nei. Cociangă Ioana Carmen cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 17A, cu nr. 34297/27.01.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

7. Raspuns la adresa 34297/27.01.2015 (Cocianga Ioana Carmen)

Vezi raspuns la Notificarea 333394/433/22.09.2014.

Conform PUG actual terenul studiat este incadrat momentan in „UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii”, ce are un regim maxim de inaltime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru inseamna ca se pot aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului.

Proiectul in cauza insa, isi propune schimbarea destinatiei UTR-ului A3 in UTR CM1aL „Zona mixta situata in afara arilor protejate, destinata ansamblurilor de locuinte si servicii/comert, cu regim mare de inaltime”. Conversia unui UTR intr-un altul este o operatiune legala, ce deasemenea este in concordanta cu prevederile PUG in vigoare, si aduce de la sine si modificari referitoare la regimul maxim de inaltime. Acesta operatiune este posibila doar prin elaborarea unui PUZ, care dealtfel este si cazul documentatiei deja supuse spre avizare la primarie.

Investitia Societatii ELM IMOBILIS SA se inscrie in tendinta actuala din vecinatate. Astfel se poate observa ca pe str. T. Mihail functiunile vechi au fost inlocuite cu blocuri de locuinte P+8, pe strada A. Vlaicu constructiile au deasemenea un regim de inaltime de P+8. Aceasta tendinta se poate observa si pe str. Între Lacuri unde vechile functiuni au inceput deja sa fie inlocuite de ansambluri de locuinte P+4. Intensificarea construirii si cresterea regimului de inaltime fiind o directie naturala pe care o parcurge orasul in cautarea eficientizarii spatiului urban si functiunilor componente.

Propunerea initiala a documentatiei prevedea transformarea trotuarului de 1m latime prezent momentan pe strada Între Lacuri, la minim 2m latime. Momentan, prounerea, modificata in urma obervatiilor dumneavoastra si recomanadarilor intervenite pe parcurs, amenajeaza integral trotuarul adiacent parcelei investitorului, eliminand complet problema lipsei de spatiu pe trotuar, lipsei locurilor de parcare pe aliniamentul strazii, si lipsa spatiului verde catre strada. In acest moment cel mai „ingust” loc al trotuarului are o latime de 5m. Ca un plus la cele mentionate mai sus, investitorul vine in intampinarea nevoilor orasului prin amenajarea acestui spatiu pe cheltuiala proprie, si prin amenajarea unei statii de autobus cu alveola.

Important: Problemele pe care dumneavoastra le semnalati sunt deja prezente pe str. Între Lacuri, si dupa cum se poate observa din proiectul depus spre aprobare, investitorul doreste remedierea acestora, cu toate ca acest lucru nu intra in atributiile/obligatiile SC ELM IMOBILIS.

Investitorul doreste instituirea unui regulament strict de ordine interioara pe amplasamentul constructiei propuse, care sa asigure ca probleme legate de modul de gestionare necorespunzatoare a locurilor de parcare disponibile, de catre proprietari/chiriasi, sa fie interzisa. Deasemenea prin acest regulament se vor impune reguli stricte in ceea ce priveste comportamentul civilizat in acest imobil, care daca vor fi incalcate, implica repercursiuni directe asupra proprietarilor si chiriasilor.

Distanța de la clădirea propusă până la proprietatea dumneavoastră s-a majorat cu aproximativ 1m. Tot pe această latură sa dublat lățimea spațiului verde și s-au înjumătățit numărul de mașini. Pozitionarea punctului gospodăresc nu implică disconfort pentru dumneavoastră, atât timp cât regulamentul mai sus menționat va fi respectat.

SC ELM IMOBILIS este dispusă să semneze o înțelegere notarială, prin care să vă dea asigurări, că prevederile din proiect vor fi respectate atât de investitor cât și de viitorii locatari.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Torok Francisc cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 14, cu nr. 157427/24.04.2015, beneficiarul lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Conform PUG vechi, sub incidența căruia încă intra, terenul studiat este încadrat în „UTR A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii”, ce are un regim maxim de înălțime de „9m sau conform PUZ”. Cadrul legal în ceea ce privește acest aspect este detaliat în HCL aprobat cu numărul 118/01.04.2015 cu privire la modificarea regulamentului local nou de urbanism.

Acest lucru înseamnă că se pot aduce modificări regimului de înălțime prin elaborarea de PUZ respectând prevederile PUG vechi, chiar și în situația când se menține încadrarea UTR-ului A3.

Proiectul în cauză își propune astfel schimbarea destinației UTR-ului A3 în UTR CM1aL „Zona mixtă situată în afara ariilor protejate, destinată ansamblurilor de locuințe și servicii/comert, cu regim mare de înălțime”. Conversia unui UTR într-un altul este o operațiune legală, ce de asemenea este în concordanță cu prevederile PUG vechi, și aduce de la sine și modificări referitoare la regimul maxim de înălțime. Această operațiune este posibilă doar prin elaborarea unui PUZ, care de altfel este și cazul documentației deja supuse spre avizare la primărie.

Conform legislației, prin PUZ se poate reglementa modul de construire, și implicit distanța dintre clădiri și limitele terenului, și dintre clădiri și clădirile vecine. Distanțele minime propuse prin PUZ-ul supus spre aprobare sunt astfel:

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 7.0 m. (distanța va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii în punctul respectiv, dar nu mai puțin de 7 m)

- față de aliniament (la strada Între Lacuri) construcțiile se vor retrage cu minim 5m; iar în cazul când înălțimea clădirii în planul liniei de retragere, mai sus menționată, depășește distanța dintre fronturile clădirilor adiacente, clădirea se va retrage de la această linie de minimă retragere, cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre fronturile acestora. (distanța între fronturi va fi de minim cât înălțimea celei mai înalte dintre clădiri în locul respectiv)

Menționăm că reglementările de mai sus, din PUZ-ul propus, au fost elaborate respectând prevederile Legii 350/2001 actualizată, Ordinului Administrației Publice 119/2014 privind „Normele de Igienă și Sănătate Publică”, Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, și nu în ultimul rând prevederile Codului Civil. Prin respectarea distanței minime explicate mai sus se respectă de asemenea și dreptul la intimitate. În acest sens distanța minimă prevăzută de Codul Civil este de 2m, iar prin documentația PUZ, distanța este de minim 7m, cumulată cu un minim de jumătate din înălțimea la cornișă.

Gardul și reabilitarea calcanului casei pe porțiunea afectată de implementarea investiției va intra în responsabilitatea SC ELM IMOBILIS SA.

Pentru a limita impactul următorilor locatari asupra dumneavoastră, investitorul dorește instituirea unui regulament strict de ordine interioară pe amplasamentul construcției propuse, care să asigure ca probleme legate de modul de gestionare necorespunzătoare a locurilor de parcare disponibile, de către proprietari/chiriasi, să fie interzisă. De asemenea prin acest regulament se vor impune reguli stricte în ceea ce privește comportamentul civilizat în acest imobil, care dacă vor fi încălcate, implica repercursiuni directe asupra proprietarilor și chiriasilor. Pubelele vor fi poziționate și exploatate astfel încât să nu afecteze negativ vecinătatea, și implicit proprietatea dumneavoastră.

Datorită specificului funcțiunilor noi propuse, traficul într-adevăr se va intensifica. Acest lucru însă a fost luat în calcul, fapt pentru care impactul pe care traficul îl va avea asupra zonei este redus la minim. Astfel toate parcarile destinate blocului de locuințe se vor amplasa în incinta investiției. Marea majoritate a mașinilor vor fi parcate la subsol, urmate de parcarile de la parterul blocului (din curtea interioară), și parcarile de pe teren situate în incinta. De-a lungul străzii vor fi prevăzute un număr de 5 parcuri, ca bonus, destinate vizitatorilor și spațiilor comerciale de la parter, în plus amenajându-se și o stație de autobuz ce va deservi întreaga vecinătate.

De asemenea pentru reducerea impactului asupra zonei, punctul de acces (la subsol) al majorității mașinilor pe amplasament se va face din partea nordică a sitului, limitând distanța pe care acestea o vor parcurge pe strada și implicit reducând poluarea și nivelul traficului.

Totodată pentru a reduce la maximum impactul asupra vecinătăților, pe incinta ELM IMOBILIS s-a prevăzut o suprafață mare de zonă verde (~1000 mp - 20% din suprafața amplasamentului) și un număr de aproximativ 52 de arbori; 8 dintre aceștia vor fi plantați de-a lungul străzii, pentru reducerea poluării și pentru îmbunătățirea microclimatului. Comparativ, în acest moment pe amplasament sunt 11 arbuști și copaci crescuți în mod natural, iar spațiul verde este neamenajat, fiind doar rezultat al neutilizării terenului.

Din punct de vedere economic, noua investiție nu va face altceva decât să crească valoarea de piață a imobilelor din vecinătate, prin faptul că elimină o zonă industrială dezagregată, și o înlocuiește cu un ansamblu de locuințe și servicii modern.

Proiectul prezent nu poate fi judecat prin prisma PUG nou deoarece intra sub incidența HCL aprobat cu numărul 118/01.04.2015, ce aprobă modificarea regulamentului local de urbanism astfel: *„prin excepție de la prevederile al. (1) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu, pentru care s-a emis un aviz al Arhitectului Șef anterior aprobării noului PUG, și Avize de Oportunitate își vor urma cursul în condițiile stipulate în acest aviz.”* (art. 31, al. 2 din RLU modificat)

Avizul de la Autoritatea Aeronautică nu a fost solicitat de către Primărie în certificatul de urbanism, fapt pentru care nu se poate valida solicitarea dumneavoastră de a obține acest aviz. Primăria este singura entitate ce stabilește condițiile ce trebuie îndeplinite pentru întregul proces de autorizare a unei construcții noi.

Reiterăm faptul că SC ELM IMOBILIS este dispusă să semneze o înțelegere notarială, prin care să vă dea asigurări, că prevederile din proiect vor fi respectate atât de investitor cât și de viitorii locatari.

 ELM IMOBILIS

Ca răspuns la sesizările vecinilor : Torok Francisc, Savu Ștefan Dumitru, Popa Emil, Todor Eszter, Todor Timea, Boldea Vasile, Pinzar Viorica, Cociangă Ioana, Bufnea Ana, Szabo Janos și Todor Călin, cu nr. 171986/07.05.2015, 171991/07.05.2015 și 176887/08.05.2015, beneficiarii lucrării : dl. Gadola Raul și proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizează următoarele :

Reamintim faptul că terenul în cauză se află sub incidența PUG vechi, parcela fiind încadrată în „UTR A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii”, ce are un regim maxim de înălțime de „9m sau conform PUZ”. Acest lucru înseamnă că se pot

aduce modificari regimului de inaltime prin elaborarea de PUZ respectand prevederile PUG vechi, chiar si in situatia cand se mentine incadrarea UTR-ului A3.

Cadrul legal in ceea ce priveste acest aspect este detaliat in **HCL aprobat cu numarul 118/01.04.2015** cu privire la modificarea noului regulament de urbanism.

In acest sens proiectul nu poate fi judecat prin prisma PUG nou deoarece se supune HCL mai sus mentionat, ce aproba modificarea regulamentului local de urbanism astfel: „*prin exceptie de la prevederile al. (1) Planurile Urbanistice Zonale si Planurile Urbanistice de Detaliu, pentru care s-a emis un aviz al Arhitectului Sef anterior aprobarii noului PUG, si Avize de Oportunitate isi vor urma cursul in conditiile stipulate in acest aviz.*” (art. 31, al. 2 din RLU modificat). Atasam la prezenta o copie dupa documentul citat.

Deasemenea, cum am mai mentionat in raspunsul anterior, avizul de la Autoritatea Aeronautica nu a fost solicitat de catre Primaria in certificatul de urbanism, fapt pentru care nu se poate valida solicitarea dumneavoastra de a obtine acest aviz. Primaria este singura entitate ce stabileste conditiile ce trebuiesc indeplinite pentru intregul proces de autorizare a unei constructii noi.

Reiteram faptul ca SC ELM IMOBILIS este dispusa sa semneze o intelegere notariala, prin care sa dea asigurari vecinilor, ca prevederile din proiect vor fi respectate atat de investitor cat si de viitorii locatari.

Ca raspuns la sesizarile vecinilor : Torok Francisc, Boldea Vasile, Todor Calin, Savu Dumitru, Bufnea Ana, Todor Timea, Szabo Janos, Popa Emil, Cocianga Ioana si Panzar Olimpia, cu nr. 229836/17.06.2015, beneficiarul lucrarii : dl. Gadola Raul si proiectantul acesteia - arh. Bera Ioan, precizeaza urmatoarele :

Dat fiind faptul ca in adresa dumneavoastra apar o serie de termeni de specialitate care pot crea confuzii in ceea ce priveste acest proiect, o sa incercam sa-i explicam si totodata sa formulam un raspuns la fiecare punct mentionat de dumneavoastra.

- parcelarul nu a fost modificat, deoarece terenul din proprietatea SC ELM IMOBILIS SA a fost si va ramane o singura parcela. Drept urmare acesta nu va fi divizat sau extins prin alaturarea de parcele de teren. Regimul tehnic al acestui teren in situatia existenta a PUG vechi era „*UTR A3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii*”, ce are un regim maxim de inaltime de „*9m sau conform PUZ*”, si nicidecum teren destinat locuirii. Cum am mai mentionat conversia unui UTR in altul este un proces legal si normal in conditiile in care acest demers este avizat de autoritati. Procesul de densificare de care dumneavoastra amintiti este un proces natural si firesc ce are loc in fiecare localitate umana; acest fenomen se poate observa atat in mediul rural cat si in mediul urban.

- Cresterea traficului auto este o consecinta directa a dezvoltarii orasului, process care afecteaza nu numai arterele importante de circulatie ci si strazile secundare, care aparent nu sunt relevante in cadrul orasului. Astfel in momentul cand arterele principale sunt aglomerate, traficul va refula in strazile vecine; situatie in care se afla si strada dumneavoastra. In plus in imediata vecinatate a terenului studiat se afla doua artere de importanta majora in Cluj (str. Aurel Vlaicu si str. Teodor Mihali), plus obiective deosebite ca FSEGA, Iulius Mall, Expo Transilvania si altele; elemente ce contribuie in mod direct la cresterea traficului pe strada Intre Lacuri. In concluzie, traficul auto generat de investitia in cauza este nesemnificativ, comparativ cu traficul adus de obiectivele mai sus mentionate, fapt pentru care este nedrept ca o nemultumire generata de factori externi, sa fie pusa pe seama unei investiti ce nu are tangenta cu acestia.

Va reamintim ca SC ELM IMOBILIS este dispusa sa semneze o intelegere notariala, prin care sa dea asigurari vecinilor, ca prevederile din proiect vor fi respectate atat de investitor cat si de viitorii locatari.

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 333394/433/22.09.2014, 378417/433/22.10.2014, 399343/433/06.11.2014, 41659/433/02.02.2015, 161329/433/28.04.2015, 183168/433/13.05.2015 și 234269/433/19.06.2015, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta împreună cu proiectantul prin adresele cu nr. 367281/14.10.2014, 127125/01.04.2015, 186806/15.05.2015, 201986/26.05.2015 și 247993/01.07.2015 răspunde acestor observații.

Răspunsurile beneficiarului/proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 374682/433/20.10.2014, 374687/433/20.10.2014, 374692/433/20.10.2014, 374696/433/20.10.2014, 374703/433/20.10.2014, 374710/433/20.10.2014, 374722/433/20.10.2014, 374730/433/20.10.2014, 374740/433/20.10.2014, 374753/433/20.10.2014, 374763/433/20.10.2014, 134470/433/06.04.2015, 134483/433/06.04.2015, 134492/433/06.04.2015, 134502/433/06.04.2015, 134506/433/06.04.2015, 134514/433/06.04.2015, 157427/433/19.05.2015, 171986, 171991, 176887/433/29.05.2015 și 229836/433/02.06.2015.

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,
Ligia Subțirică

Director executiv,
Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

