

27109B / 27.04.2021

## Opinie proiect dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord-beneficiari STK Properties si STK Emergent Real Estate

daniel botan [ ]

Trimis: 27 aprilie 2021 14:40

Până la: registratura

Categorii:EMA

Buna ziua,

Numele meu este Daniel Botan, iar in calitate de cetatean al Clujului, doresc sa imi exprim opinia personala legata de acest proiect.

Consider ca este un avantaj si aduce o plus valoare cartierului Buna Ziua din Cluj-Napoca, deoarece parcul public cu o suprafata asa de mare va fi foarte apreciat pentru amatorii sporturilor in aer liber, dar nu numai, este un spatiu perfect pentru a te relaxa dupa o zi de munca obositoare. Un avantaj foarte mare, consider ca este cresa care se va construi, nefiind in zona acces la prea multe crese, este un factor pozitiv.

Faptul ca jumatate din spatiu, este destinat publicului larg, devine destul de atragator pentru toata lumea. Vor fi create noi locuri de parcare, un mare plus, in Cluj-Napoca putem spune ca este un deficit destul de mare de locuri de parcare, astfel ca proiectul contribuie destul de mult in directia aceasta. Spatiul comercial este destul de avantajos, pentru locuitorii din zona care nu vor mai trebui sa parcurga foarte mult drum pana la centre comerciale precum Iulius Mall sau Vivo, probabil si traficul va fi mai aerisit.

Multumesc anticipat.

This email was scanned by Bitdefender

**Consultare proiect initiat Emergent Real Estate STKProperties**

onau dacian [ ]

Trimis: 28 aprilie 2021 09:30

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

272312/  
28.04.2021

Buna ziua,

Locuiesc de trei-patru ani pe strada Vasile Conta, langa terenul ce face obiectul proiectului.

Zilnic priveam acel teren si ma gandeam ca va ramane in paragina in continuare.

In urma cu ceva vreme (cam un an si ceva) m-am bucurat vazand pe teren utilaje de constructii. Credeam ca incepe o constructie acolo, insa bucuria mi-a fost de scurta durata cand am vazut ca erau utilajele erau ale celor care lucrau la strada Buna Ziua, care si-au facut santier temporar pe teren (probabil un ajutor bine venit din partea proprietarului pentru ca lucrarile la strada sa avanseze cat mai rapid, lucru care sa si intamplat).

Bucuria a revenit cand am vazut ca acum exista acest proiect prin se doreste a fi folosit pentru constructia unui ansamblu rezidential si comercial care prevede inclusiv un parc public pe o suprafata imensa ( din punctul meu de vedere , 4-5000 mp de parc este senzational). Nu stiu daca in Cluj a mai aparut vreun astfel de parc facut de un privat pentru locuitorii din zona, parc care ii va face sa petreaca mai mult timp in zona si sa evite aglomerarea unor alte parcuri publice (Parcul Mare sau zona Iulius). Am inteles ca va exista si o pista de biciclete in jurul acestuia, unde copii pot pedala in siguranta.

Am mai observat ca jumatate din constructie este destinata unor activitati comerciale sau servicii , ceea ce il va transforma intr-un veritabil centru de cartier. Nu mai spun despre creşa atat de necesara celor care au copii mici (deficitul de creşe din Cluj stiu ca e mare). Daca va fi donata municipalitatii , va fi un lucru extraordinar.

M-am uitat si la regimul de inaltime si nu mi se exagerat, este acelasi ca si la celelate blocuri de langa (din spatele Lidl). Inclusiv numarul de parcare pare mult peste ceea ce ofera alte locatii din zona. Nu stiu daca vor fi si statii de incarcare electrice , sper sa fie prevazute si astfel de facilitati.

Sper din tot sufletul sa fie aprobat acest proiect cat mai rapid, sa ne putem bucura de parc , iar zona sa devina un reper pentru cum trebuie imbinat dorintele proprietarilor si cele ale noastre, ale celor care locuim in zona.

Multumesc si ganduri bune.

This email was scanned by Bitdefender

**Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties**273972/  
28.04.2021

adi bocean [ ]

Trimis: 28 aprilie 2021 15:46

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

Buna ziua!

Numele este Bocean Adriana si detin un apartament pe Str.Vasile Conta, in vecinatatea terenului pe care Emergent Real Estate supune consultarii publice un proiect imobiliar.

M-am uitat rapid peste proiect si am ramas placut surprinsa de ideea proprietarulu( (sau a proiectantului) de a lasa o mare parte din teren pentru construirea unui parc cu acces public.Cred ca am inteles bine : parc public

cu o suprafata de jumatate de hectar.

Sper sa aprobatii in termen cat mai scurt acest proiect, iar noi sa ne bucuram de accesul in parc.

Va multumesc!

This email was scanned by Bitdefender

5/4/2021

Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties

277239 / 04.05.2021

## Consultare publica proiect Emergent Real Estate STK Properties

Alin Becea [ ]

Trimis: 1 mai 2021 18:58

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

Buna ziua,

Cu bucurie va scriu, ca in sfarsit dupa multi ani de zile in care acest teren de langa LIDL a fost doar un loc unde cresteau balarii sau erau parcate utilajele ce lucrau in zona, a venit momentul sa se urbanizeze cu un proiect rezidential si comercial care arata foarte bine.

Centru cartierului Buna Ziua avea nevoie de un parc unde sa poata lumea sa iasa la plimbare si este de laudat ca acest proiect include un parc public extrem de generos, de 5000 mp. Locuitorii din zona se vor putea bucura de un loc de intalnire si de socializare, nefiind nevoiti sa mearga in parcuri in alte cartiere.

Faptul ca toate parcarile sunt in subteran iar la suprafata nu o sa mai vedem masinile care sunt prezente pe toate stradutele din zona, este deosebit si va pune in valoare cu atat mai mult parcul public.

Cei cu copii mici se vor bucura in mod sigur pentru posibilitatea de a avea o cresa publica la doi pasi de casa.

Mi se pare mult mai adecvata secolului XXI dezvoltarea centrelor urbane pe verticala asa cum acest proiect o propune, pentru ca da posibilitatea existentei spatiilor verzi la sol.

Mi-as dori din toata inima, ca acest proiect sa fie aprobat si sa fie un exemplu pentru alte proiecte ce vor urma in Buna Ziua dar si in alte cartiere ale Clujului.

Va multumesc,

Alin

This email was scanned by Bitdefender

5/4/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

277367/  
04.05.2021

## PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

Ruxandra Goia [

Trimis: 3 mai 2021 22:20

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Referitor PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord:

cred ca proiectul va aduce o imbunatatire a conditiilor de locuit din Buna-Ziua deoarece este prevazut un spatiu verde foarte generos si o galerie comerciala (poate si cu sala de sport). Pentru multe cumparaturi ne deplasam in tot orasul, sper ca galeria comerciala sa ne asigure acces la magazine cat mai diversificate, reducand-ne astfel timpii pierduti in trafic. Cresa este mai mult decat bine-venita in zona, iar impreuna cu parcul, vor fi foarte apreciate de familiile tinere din cartier.

Ruxandra Goia

This email was scanned by Bitdefender

277566/04.05.2021

**Sesizare si observatie**

BIANCA MOLDOVAN [

Trimis: 4 mai 2021 10:46

Până la: registratura

Categorii: GEORGE ]

Buna ziua, subsemnata Moldovan Bianca, in calitate de proprietar la un apartament situat in Buna Ziua, str. Alea Gogu Costrantinescu dorec sa fac 2 sesizari cu privire la anuntul din data de 26. 04.2021 publicat de Primaria Cluj Napoca, pentru eventualele observatii, sesizari sau plangeri referitoare la propunerea PUZ pentru construirea complexului de bocuri din Buna Ziua, Elaborare Proiect Urbanistic Zonal conf Legii 350/2001, Elaborator TRF CONSULT si Initiator fiind : Emergent Real Estate S. A. Si STK Properties S. A. Sesizari si reclamatii :

- inaltimea blocul este mult prea mare, noi avem 1 bloc de 4 etaje, si acest complex va avea minim 8 etaje inaltime plus parter spatii comerciale , ne va toata lumina naturala plus de asta este construit si mult prea aproape de blocul nostru ceea ce nu o consider normal, imi cer scuze
  - in al doilea rand, am observat ca vor sa asfalteze un drum de acces care este al nostru al tuturor proprietarilor de apartamente de la blocul Cosmos, avem cota parte teren si Cf - uri pe ele, acest drum de acces il folosim in special pentru parcare, neavand alt spatiu, din cate am observat pe proiect noii constructori pun stapanire pe acest drum de acces fara acordul nostru si ne ia si locurile de parcare, deci practic ne ia tot cu acest proiect, si in conditiile acestea de executare, nu sunt de acord cu aceste 2 aspecte
- Va multumesc, as fi onorata daca as primi un raspuns din partea d-voastra, si cu sperante mari ca se vor lua masuri in cele spune mai sus, o zi placuta

[Trimis din Yahoo Mail pe Android](#)

This email was scanned by Bitdefender

279357 / 05.05.2021

**PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Bogdan Dragut | ]

Trimis: 4 mai 2021 20:02

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Buna ziua,

In sfarsit un proiect de locuinte care are prevazut suficiente locuri de parcare astfel incat sa nu inoportuneze zonele invecinate. Spatiul verde prevazut si cresa- ce idee buna! ar putea sa il transforme intr-un punct de interes si pentru ceilalti locuitori din cartier. Ar fi bine ca aceste lucruri sa devina obligatorii pentru cei care propun proiecte mari de locuinte.

O zi faina!

Bogdan Victor Dragut

---

This email was scanned by Bitdefender

279380 / 05.05.2021

**Observatie proiect Buna Ziua**

Rares Grosu [ ]

Trimis: 4 mai 2021 21:44

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Atașări: Propunere\_drum.png (1 MO) ; Propunere\_drum2.png (2 MO)

Buna ziua,

In urma anuntului cu privire la consultarea asupra propunerilor preliminare de elaborare a proiectului urbanistic zonal pentru zona Buna Ziua, initiat de catre SC STK Properties SA și SC Emergent Real Estate SA din Cluj-Napoca doresc sa aduc urmatoarele observatii:

- Conform planurilor prezentate, pe latura nordica a complexului este prevazuta realizarea unei crese cu 80 de locuri. Insa, se poate observa din plan ca nu exista niciun drum de legatura cu strada Vasile Conta unde se afla biserica de cartier Sfantul Mina precum si gradinita preluata de primarie de pe strada Theodor Capidan, nr.17. In acest context, ar fi binevenita modificarea planului pentru realizarea unui drum de legatura spre cele 2 puncte de interes precum si accesul la centrul comercial al locuitorilor din zona. Aceasta ar facilita atat accesul cat si traficul pietonal si de masini in cartier pe directia Sud - Nord - Sud, dinspre strada Buna Ziua catre Vasile Conta / Nicolae Draganu si viceversa.
- In cazul in care un drum de legatura pentru automobile nu este posibil, va rog sa luati in considerare macar un acces pietonal cu același scop - de facilitare a accesului la biserica, gradinita si centru comercial.
- Nu in ultimul rand, observ ca nu este prevazut un sens giratoriu pe strada Buna Ziua in dreptul strazii de access catre centru comercial/parc. Dat fiind traficul estimat sa crească datorită magazinelor, un sens giratoriu realizat de către constructor la fel ca in alte cazuri (exemplu: Vaida Voevod sau Brancusi in Gheorgheni ori cel prevazut pe Frunzisului in Zorilor) devine imperios necesar.

Va trimit atat atasat imaginea ce prezinta planul propus cat si o imagine actualizata din satelit care prezinta zona deja populata cu biserica si gradinita. Cu galben este subliniat amplasamentul bisericii si al gradinitei, cu verde drumul de acces, iar cu rosu sugestia pentru sensul giratoriu.

Multumesc  
Rares Grosu

This email was scanned by Bitdefender



5/5/2021

Observatie Mall Buna-Ziua

279493/  
05.05.2021

## Observatie Mall Buna-Ziua

Anca Maria Vasinc [; ]

Trimis: 5 mai 2021 09:07

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Atașări: image0.png (1 MO) ; ATT00001.txt (68 B)

Buna ziua,

Ma numesc Anca si locuiesc in cartierul Buna-Ziua. Referitor la proiectul care urmeaza sa fie ridicat in cartierul Buna-Ziua, pe ansamblu mi se pare o idee f buna si proiectul arata foarte bine, dar as avea unele precizari:

- parerea mea este ca blocul este prea inalt cu mult prea multe apartamente si va aglomera foarte mult traficul care exista deja in zona; are 8 etaje plus partea de parter unde sunt magazine, ceea ce inseamna echivalentul unui bloc de 10 etaje; ma asteptam ca dupa discutiile si procesul in legatura cu celelalte turnuri de la Grand Hill Residence, sa nu se mai construiasca blocuri asa inalte in zona, ci mai multe spatii verzi/parcuri/ alei etc, care ne lipsesc f mult in momentul de fata. Daca tot vorbim de o constructie de blocuri, 4-5 etaje maxim mi se par potrivite zonei;
- blocul din lateral (lung si dreptunghiular) arata ca un camin studentesc, ca un vagon, ar fi interesant daca ar avea ceva balcoane mai diferite sau etaje retrase cu terase pe bloc; un design mai interesant
- out of topic: avem biserica Sf. Mina langa cresa nou construita de langa Grand Hotel Italia, care e pe o straduta de cativa metri NEASFALTATA; ar fi frumos daca s-ar investi in asfaltarea strazii respective din fata bisericii si mai sunt cateva stradute in jur si in spatele blocului de la Sophia Residence in aceeasi situatie, va rog haideti in zona pe jos si analizati aceste puncte.

Multumesc! O zi buna!

---

This email was scanned by Bitdefender

**PRIMĂRIA MUNICIPALĂ CLUJ-NAPOCA**  
 (denumirea administrației publice locale)  
 Data anunțului: 28.04.2021

**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE:  
 ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL  
 CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI  
 COMPLETĂRILE ULTERIOARE**

Inițiator: **EMERGENT REAL ESTATE S.A. STX PROPERTIES S.A.**  
 Elaborator: **TRF CONSULT**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**  
**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**

grupul documentar al studiului de fezabilitate  
 primăria clujnapoca a registraturii - zona informare și consultanță publică - pod-ul-păd  
 în perioada 28.04.2021 ..... 11.05.2021 (inclusiv zilele de sărbători)

**SESIZĂRI, OBSERVAȚII ȘI PUNCTE DE VEDERE CU  
 PRIVIRE LA PROPUNEREA PUZ SE POT TRANSMITE ÎN  
 PERIOADA DE 15 ZILE DE LA DATA CARE A FOST  
 FACUTĂ PUBLICĂ INTENȚIA (28.04.2021) PE ADRESA  
 DE E-MAIL [registratura@primariaclužnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclužnapoca.ro).**

Răspunsul la observațiile transmise va fi ... public  
 (în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului)



## PUZ dezvoltare ansamblu mixt str.Buna Ziua-nord

Levente Maior

Trimis: 5 mai 2021 13:10

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

280599 / 05.05.2021

Buna ziua,

Referitor la PUZ dezvoltare ansamblu mixt str.Buna Ziua-nord, doresc sa felicit Dezvoltatorul imobiliar si Primăria Cluj pentru proiect si aprobare, sper ca in curand va incepe lucrearea conform proiectului tinand cont de cată nevoie avem in zona de spațiu verde (in momentul de fata avem doar asfalt si beton in zona) si mai ales de creșă tinand cont de putine locuri inclusiv la creșele private, noi in momentul de față ducem copilul intr-un alt cartier si ne-am dori sa avem mai aproape ținând cont ca urmeaza să mai avem doi copii ceea ce ne-ar ajuta enorm de mult!  
Inclusiv spatiul comercial si restaurantele prevazute in proiect ar fi o binecuvantare ca să nu tot umblăm ori intr-un capăt ori in celelalt, sa nu mai spun ca in afară de Davinci nu este nici-un restaurant!

Felicitări, așteptăm cu nerăbdare!

Levente Maior  
Str. Artarului

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

28/214 / 05.05.2021

## PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

Crisan Claudia

Trimis: 5 mai 2021 15:00

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Zona are nevoie de Cresa, parc si o galerie comerciala, vor fi utile si va arata mult mai bine zona.

Claudia Crisan

This email was scanned by Bitdefender

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

28/248/  
05.05.2021

## PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

Iuli Sami

Trimis: 5 mai 2021 15:03

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Este mare nevoie de cresa si parc in zona Buna Ziua.

SANDA IULIANA

This email was scanned by Bitdefender

5/5/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

**PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

2B/269/05.05.2021

Diana Oros

Trimis: 5 mai 2021 15:03

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Este foarte bine ca sunt prevazute cresa si parc, zona are mare nevoie de ele

Diana Oros

This email was scanned by Bitdefender

5/6/2021

ref Consultare elaborare proiect PLAN URBANISTIC ZONAL – BUNĂ ZIUA NORD

## ref Consultare elaborare proiect PLAN URBANISTIC ZONAL – BUNĂ ZIUA NORD

letitia pavel

Trimis: 5 mai 2021 20:31

Până la: registratura

Categorii: Categoria oliv

282126 /  
06.05.2021

Buna ziua,

Sustinem proiectul propus de STK PROPERTIES S.A. EMERGENT REAL ESTATE S.A pentru ca vom avea in sfarsit o cresa, atat de necesara in acest cartier de tineri, si un parc public.

Un grup de parinti

This email was scanned by Bitdefender

**Opinie cu privire la PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Catalin Baci

Trimis: 5 mai 2021 19:45

Până la: registratura

Categorii: DIANA

282145 / 06.05.2021

Buna ziua,

Ma numesc Baci Catalin si sunt un cetatean al cartierului Gheogheni, Cluj-Napoca, cu rezidenta la capatul strazii Constantin Brancusi.

In legatura cu PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord, la inceput, cand am auzit pentru prima oara ideea plasarii unui "mall" in buna ziua m-am gandit la traficul care va vedea odata cu el. M-am domolit putin odata ce am aflat ca mall-ul se va afla doar la parterul unor cladiri locuibile. Considerand ca acele cladiri se construiesc oricum, un mall deschis la parter consider ca este o alternativa cat-de-cat accesibila consumatorilor, astfel incat doar iesi si intri intr-un magazin in 2 pasi, in loc sa intrebuiasca sa intri intr-un intreg mall pentru a face cumparaturi la doar doar 1 sau 2 lanturi de magazine. De asemenea ar decongestiona putin traficul dinspre Iulius Mall, considerand ca unora din persoane din zona le va fi mai usor si mai accesibil sa ajunga la mall-ul de langa ei.

This email was scanned by Bitdefender

**PUZ dezvoltare ansamblu Mixt Str. Buna Ziua-Nord**

valentin lungu

Trimis: 6 mai 2021 13:15

Până la: registratura

Categorii: DIANA

283390 / 06.05.2021

Buna ziua,

M-am uitat cu interes la acest proiect după aparițiile în media clujeana.

Buna ziua pt mine era cam cel mai urat cartier cu iz de ulita principala.

Acele inghesuiri urbanistice precedate de terene de date în folosinta dau un aer de veșnic șantier.

Cred ca noul proiect va rezolva în sfarsit mai multe probleme cum ar fi o oază verde , magazine , locuri de parcare pt magazine si o clădire estetic frumoasă.

Așadar as dori sa îmi exprim acordul pentru aceasta modificare urbanistica si consider ca proiectul va da un plus calității vieții locuitorilor din zona , net superior fata de eventuale probleme.

This email was scanned by Bitdefender

287506/07.05.2021

**Ref. PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Rogoz Florica

Trimis: 6 mai 2021 19:18

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

Urmaresc cu interes proiectele din zona Buna Ziua si mi-a atras atentia in mod deosebit acest proiect, care, daca se va realiza conform specificatiilor de pe site-ul primariei poate constitui un proiect model pentru toate zonele Clujului. In primul rand nu cred ca a mai fost realizat un ansamblu imobiliar care sa cuprinda pe langa o suprafata atat de mare de zona verde si o cresa, mai ales ca se cunoaste criza de locuri in cresele din Cluj. In al doilea rand, realizarea unui spatiu atat de mare cu functiuni complexe este binevenit in aceasta zona, care nu dispune de un astfel de spatiu. In al treilea rand acest spatiu nefolosit pana acum era locul propice pentru cei care depozitau gunoai, resturi de constructii, prin constructia acestui ansamblu cu zonele verzi aferente, va schimba definitiv strada Buna Ziua, conferindu-i un aer modern, occidental.

Felicitari in primul rand investitorilor care vor sa realizeze acest proiect unic pentru aceasta zona si in al doilea rand proiectantului care a gandit acest proiect interesant.

Cu stima,  
Florica Rogoz

---

This email was scanned by Bitdefender

5/7/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

284561 / 07.05.2021

**PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Bianca Iuga

Trimis: 6 mai 2021 22:58

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Buna seara .

Ma numesc Bianca Cozea si sunt incantata sa aflu de proiectul din zona Buna Ziua.

Exploziei de imobile din zona ii va prinde bine oaza verde prevazuta in acest proiect, la fel si cresa foarte benefica unei comunitati tinere cum este cea din Buna Ziua. Complexul comercial continua seria constructiilor din zona si va facilita celor din comunitate accesul la principalele surse de aprovizionare si relaxare.

Am incredere ca beneficiile aduse de acest proiect comunitatii locale sunt deja vizibile si apreciate.

Va multumesc,  
Bianca Cozea  
Eugen Ionesco

This email was scanned by Bitdefender

**PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Buna Ziua - nord**

Flavia Oana Gherman

Trimis: 7 mai 2021 11:49

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

285586 / 07.05.2021

Buna ziua ,

Consider ca proiectul propus este unul interesant si ca dezvoltarea lui va aduce beneficii importante întregii comunități prin facilitățile pe care le va oferi : gradinita , creșă , locuri de parcare , mall - toate acestea fiind deosebit de necesare in aceasta zona !

Cu stima ,  
Flavia Gherman

Trimis de pe iPad-ul meu

---

This email was scanned by Bitdefender

5/7/2021

strada Buna Ziua nord - PUZ dezvoltare ansamblu mixt

285770 /  
07.05.2021

## strada Buna Ziua nord - PUZ dezvoltare ansamblu mixt

MIHAELA IOANA

Trimis: 7 mai 2021 12:36

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Clujul a cunoscut in ultimii ani o dezvoltare fara precedent, din pacate multe proiecte aducand mari prejudicii pentru cei din jur si pentru comunitatea clujeana in ansamblul ei. Daca pana acum am fost obisnuiti, in special in zona Buna Ziua, cu blocuri inghiesuite, cu lipsa locurilor de relaxare, joaca, facilitati pentru copiii tinerelor familii, am reusit in sfarsit sa vad un proiect care incorporeaza tot ceea ce are nevoie o zona moderna, asa cum se vrea a fi zona Buna Ziua: spatii verzi, cresa, spatii pentru zone comerciale. Asa ar fi trebuit sa arate toate ansamblurile imobiliare construite de-a lungul strazii Buna Ziua, iar realizarea acestui proiect ar putea fi un exemplu pentru viitoarele proiecte atat din zona Buna Ziua cat si din restul zonelor apartinand orasului. Faptul ca cei care doresc constructia acestui ansamblu au gandit atat de multe facilitati pentru persoanele din zona demonstreaza ca pun in primul rand accent pe necesitatile comunitatii din aceasta zona, lucru destul de rar intilnit in aceasta perioada in care toata lumea urmareste doar maximizarea profitului. Un proiect de nota 10. Sper sa putem vedea construit cat mai curand acest ansamblu mixt.

O zi frumoasa,  
Mihaela Gavriletea

This email was scanned by Bitdefender

## PUZ dezvoltare ansamblu mixt strada Bună Ziua - Nord

Petru Boldor

Trimis: 9 mai 2021 20:37

Până la: registratura

Categorii: FLORIN

287792 /  
10.05.2021

Buna ziua,

Ca si proprietar al unui imobil situat pe strada Dimitrie Paciurea, in imediata vecinatate a proiectului supus dezbaterii publice am constatat cu satisfactie ca in zona se propune un proiect care aduce niste beneficii binevenite si mult dorite de multa lume (parc, lac, centru commercial, parcuri multe ca e lipsa de ele in zona).

Am doi nepoti cu care as putea sa ies in parc foarte usor, un lucru de mare folos avand in vedere ca in zona nu avem unde iesi si nu am mai fi nevoiti sa ne deplasam in alte parcuri situate destul de departe de noi (Parcul Central, Iulius Mall).

Cresa este in special utila pentru cei cu copii mici, asa cum este nepotul meu cel mai mic, pentru ca alternativa este angajarea unei bone care pe langa faptul ca este o solutie costisitoare este si foarte greu de gasit.

Regimul de inaltime mi se pare decent (nu depaseste alte blocuri de p+10 din vecini) iar acel spatiu verde este de mare valoare pentru noi.

Boldor Petru

288236/  
10.05.2021**Opinie despre ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Gabriel Tinca

Trimis: 10 mai 2021 09:25

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Buna ziua,

Ma numesc Tinca Gabriel si locuiesc in apropiere de magazinul Lidl din cart. Buna Ziua. In cadrul actiunii de consultare publica, initiat de Primaria Cluj Napoca, doresc sa-mi exprim opinia referitor la Ansamblul mixt propus pentru str. Buna Ziua-Nord.

Locuiesc in aceasta zona din 2012 si pana acum, din pacate, cart. Buna Ziua a fost (si este si in prezent) inca un cartier dormitor al Clujului.

Deocamdata, acest cartier NU prea dispune de:

- spatii comerciale (fiind necesara deplasarea in alte cartiere ale orasului pentru diverse cumparaturi si achizitia de bunuri de larg consum);
- parcuri, spatii pentru sport si recreere (noi in prezent mergem in parcul din Gheorghieni, care si el este foarte aglomerat uneori...)
- locuri de joaca pentru copii;
- un centru de cartier unde sa ai posibilitatea de a-ti rezolva majoritatea problemelor, fara a mai fi nevoie sa mergi in centrul orasului sau in alte cartiere.
- institutii de invatamant (cartierul fiind unul relativ nou cu multe familii tinere, cred ca pentru inceput, ideea unei noi crese ar fi binevenita).
- in cartierul Buna Ziua predomina constructiile aglomerate, inghesuite, fara prea mult spatiu verde, iar unde acesta exista, in general accesul public este permis doar riveranilor.

Avand in vedere aceste considerente, un proiect imobiliar care:

- contureaza si materializeaza ideea de centru de cartier
- dispune de mai mult spatiu verde si ofera acces public la un parc,
- dispune de diverse spatii comerciale si de alimentatie publica avand si locurile de parcare aferente,

Cred ca este binevenit, nu doar pentru vecinii din aceasta zona ci si pentru intreg cartierul Buna Ziua.

Cu respect  
Gabriel Tinca

---

This email was scanned by Bitdefender

5/10/2021

Opinie cu privire la documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

288472 / 10.05.2021

## Opinie cu privire la documentația PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua - nord

Marius Sandea

Trimis: 10 mai 2021 12:32

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Buna ziua,

locuiesc de 14 ani pe strada Pompiliu Teodor , vis-a-vis de terenul ce face obiectul PUZ propus. In tot acesti ani am fost martor la evolutia zonei Buna Ziua de la centura trafic greu( pina in 2009 , daca nu gresesc)- cand era o strada fara trotuare, iluminat public ... pina la aspectul de acum, dupa modernizare .

Eu ca locuitor al zonei , consider ca proiectul propus va contribui semnificativ la dezvoltarea arealului si va fii un motor de dezvoltare urbana pentru tot cartierul. Personal consider ca intr-un oras aglomerat, cum este Clujul, ar trebuie sa fie promovate proiectele care ofera spatiu verde, iar indicatori de eficienta sa fie obtinuti prin dezvoltarea pe verticala . Deasemenea, apreciez zonele comerciale si de servicii propuse in proiect, lucru care va contribui semnificativ la reducerea traficului pt cumparaturi a locuitorilor zonei.

Sper ca acest proiect sa fie realizat cat mai repede... de 14 ani sunt " satul" de terenuri virane , care altereaza prin aspect calitatea vietii .

Toate cele bune si multa sanatate!

Sandea Marius

This email was scanned by Bitdefender

**Opinie Puz dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord**

a b |

Trimis: 11 mai 2021 08:22

Până la: registratura

Categorii: DIANA

290163 /  
11.05.2021

Buna ziua,

Referitor la Puz dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord am urmatoarele observatii :

- este o dezvoltare imobiliara care ofera un spatiu verde generos si compact care constituie un plus pentru acest cartier. ( in jur de 5000 mp).
- este un centru de cartier in adevaratul sens al cuvantului care imbina functiuni mixte necesare cartierului: locuinte , birouri, gradinita, spatii comerciale, terase toate atent asezate in jurul acestui spatiu verde.
- este un ansamblu care ar putea schimba imaginea acestui cartier lipsit de functiuni, spatii verzi si de relaxare.
- fara acest ansamblu cartierul ar ramane cu statutul de cartier dormitor, ca si alte cartiere ale orasului.

In concluzie proiectul este generos inclusiv pentru comunitate, cu multe elemente care sa sustina avizarea lui.

Cu deosebita stima,

Adrian

Trimis din Yahoo Mail pe Android

This email was scanned by Bitdefender

5/11/2021

PUZ / Buna Ziua - nord

290209/  
11.05.2021

**PUZ / Buna Ziua - nord**

rhaiduc

Trimis: 11 mai 2021 04:35

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Bună ziua,

In legătură cu noul PUZ pentru zona Buna Ziua Nord - as dori să îmi exprim entuziasmul pentru ansamblul mixt propus în această zonă. Este exact ceea ce are nevoie zona, si vă felicit pentru idee. Designul complexului mi se pare foarte modern (iar prezentarea de-a dreptul superbă). Mult succes!

Radu Haiduc

This email was scanned by Bitdefender

5/11/2021

Observatii PUZ Buna Ziua

290260 / 11.05.2021

## Observatii PUZ Buna Ziua

Andi Crişan

**Trimis:** 10 mai 2021 19:01

**Până la:** registratura

**Categorii:** Categorie menta

**Ataşări:** Sesizare registratura Pri~1.docx (15 KO)

Buna seara!

Trimit atasat observatiile mele cu privire la propunerea PUZ, referitoare la construirea unui ansamblu cu functiuni mixte pe strada Buna Ziua, in calitate de proprietar de apartament aflat in imobilul situat pe Aleea Gogu Constantinescu, in imediata vecinatate a zonei vizate de aceste propuneri. Multumesc si va doresc o seara frumoasa!

--

Dr. Ec. Andrei Crişan

This email was scanned by Bitdefender

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

OBSERVAȚIE REFERITOARE LA PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU FUNCȚIUNI  
MIXTE STRADA BUNĂ ZIUA

Subsemnatul Crișan Andrei-Răzvan în calitate de proprietar al apartamentului situat în imobilul aflat pe Aleea Gogu Constantinescu, doresc să aduc la cunoștința dumneavoastră următoarele observații cu privire la documentația pentru obținerea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism – Elaborare PUZ construire ansamblu cu funcțiuni mixte, Strada Bună Ziua:

1. Doresc să îmi exprim îngrijorarea în ceea ce privește regimul de înălțime propus, având în vedere înălțimea majorității construcțiilor din această zonă. Astfel, cu excepția blocurilor construite pe terenul din spatele Lidl, construcții finalizate recent, toate construcțiile au regimul de înălțime de maximum 3 etaje + mansardă. În această situație, consider total nepotrivită construcția unor clădiri de înălțimile propuse în imediata vecinătate a blocului în care locuiesc, deoarece construirea unor imobile având regimurile de înălțime propuse conform propunerii ar duce la o obstrucționare foarte puternică a acestuia, dar și a imobilelor cu regim mic de înălțime aflate în vecinătate.
2. Construirea în zona propusă a unor imobile cu un astfel de regim de înălțime ar duce la o supraaglomerare a zonei, chiar și în condițiile în care strada Bună Ziua a fost lărgită, în condițiile în care accesul spre și dinspre imobilele propuse s-ar face dintr-o singură stradă, și anume Aleea Gogu Constantinescu. Menționez că locatarii blocului în care locuiesc întâmpină și în prezent probleme legate de trafic, timpul de așteptare pentru înscrierea în trafic în strada Bună Ziua fiind destul de ridicat, chiar și în contextul recentei lărgiri a străzii.
3. Imobilul în care locuiesc întâmpină și în prezent probleme legate de canalizare. Concret, după fiecare ploaie mai serioasă, canalizarea principală refulează în subsolul blocului, acesta fiind folosit ca parcare subterană, existând astfel riscul producerii de pagube semnificative, având în vedere numărul și valoarea mașinilor parcate acolo. Menționez că s-au făcut sesizări în acest sens de către subsemnatul și alți proprietari către instituțiile abilitate (Compania de Apă Someș), nefiind luată nicio măsură concretă. În această situație, consider că popularea acestei zone cu un număr atât de mare de apartamente, spații comerciale și birouri ar genera probleme și mai mari cu utilitățile (canalizare și apă).

În cele din urmă, doresc să-mi exprim îngrijorarea cu privire la o semnificativă scădere a valorii de piață a apartamentului pe care îl dețin, scădere care ar putea surveni în urma obstrucționării imobilului de către construcțiile propuse. De altfel, menționez că nu sunt împotriva construirii unor imobile pe acest teren, ci solicit doar revizuirea regimului de înălțime propus, coroborat cu respectarea între construcții a unei distanțe care să nu obstrucționeze în totalitate blocul în care locuiesc.

10.05.2021

Andrei-Răzvan Crișan

## Sugestii si opinii cu privire la PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua - nord

Hendrix K

Trimis: 10 mai 2021 23:19

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

290609 / 11.05.2021

Buna seara,

Sunt un tanar locuitor al cartierului Buna Ziua de circa 11 ani. Inca de mic am asistat la dezvoltarea acestui cartier, Odata cu modernizarea strazii Buna Ziua cartierul a luat o forma foarte moderna si curata.

Asemenea oricarui locuitor al acestui cartier, sunt multumit si incantat de caracterul modern si proaspat de care beneficiaz locuind intr-un cartier atat de nou, dar sunt constient si de minusurile majore aferente "tineretii" cartierului. Insa din fericire o parte din aceste minusuri pot fi acoperite de acest proiect de dezvoltare.

In primul rand, amenajarea unui spatiu verde este vitala intr-un cartier precum acesta, care se dezvolta pe zi ce trece, iar odata cu aceasta dezvoltare apare si nevoia de recreere care, din nefericire, nu poate fi satisfacuta de spatiile verzi disponibile in zona.

In al doilea rand, la momentul actual exista un singur supermarket in zona Buna Ziua, LIDL-ul. Deseori magazinul este excesiv de aglomerat, iar o alternativa ar fi binevenita atat pentru aceasta neplacere, dar si pentru a crea o mai mare variatie de produse pentru clienti. Acelasi lucru este valabil si pentru magazine de haine si alte bunuri, caz in care locuitorii Buna Ziua nu au nici o posibilitate in apropiere fiind nevoiti sa faca deplasari spre Iulius Mall, centru etc., lucru destul de neplacut, avand in vedere anvergura cartierului. Nu in ultimul rand, cartierul Buna Ziua duce lipsa de terase si restaurante. Acest proiect prezinta o oportunitate pentru a facilita modalitatile de socializare intre tineri si nu numai. In situatia actuala, pentru a merge la o terasa este nevoie de o deplasare pana in centru sau in zona Gheorgheniului pentru a beneficia de o terasa/restaurant.

In concluzie acest proiect ar aduce o imbunatatire de proportii caracterului modern al cartierului si ar permite locuitorilor sa se bucure de facilitati care momentan nu sunt disponibile, carora le este simtita lipsa.

This email was scanned by Bitdefender

**Opinie PUZ dezvoltare ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

muresan mircea

Trimis: 10 mai 2021 17:14

Până la: registratura

Categorii: DIANA

290632/  
11.05.2021

Buna ziua,

Ca locuitor al cartierului Buna Ziua , pe strada Constantin Nottara, as dori sa-mi exprim opinia vis-a vis de proiectul propus.

Cred ca este primul proiect care , in afara functionalitatii de locuire , aduce valoare utila pentru locuitorii cartierului. Cu totii cunoastem lipsa de parcuri si alte destinatii utile locuitorilor, iar faptul ca se construiesc cladiri mai inalte si restul suprafetei este destinata parcului este un lucru binevenit. Asa cum este prezentat proiectul , are toate sansele sa devina un centru de cartier avand in vedere va cuprinde pe langa parc si o zona comerciala ( alta decat supermarket-urile prezente acum).

Chiar daca nu sunt impactat direct sunt convins ca locuitorii din zona vor aprecia aparita unei noi crese, pentru ca cea existenta nu este suficienta pentru un cartier asa mare.

Faptul ca va avea zona comerciala, evitand astfel deplasarea la alte mall-uri, dar mai ales zona de recreere si parcul cu acces pentru locuitorii din zona, face ca acest proiect sa aiba sustinerea mea.

Sunt convins ca e exista si opinii defavorabile, insa trebuie sa se tina seama si de cele pozitive.

Cu Stima,

Mircea Muresan

This email was scanned by Bitdefender

**Cartierul Buna Ziua, initiator STK Properties S.A, Emergent Real Estate S.A**

andra andreoiu

Trimis: 11 mai 2021 13:20

Până la: registratura

Categorii: DIANA

Atașări: SAVE\_20210511\_131929.jpg (229 KO)

291828 / 11.05.2021

Catre PRIMARIA CLUJ NAPOCA

Domnule Primar,

Asociatia de proprietari alea Gogu Constantinescu, nr 5, cartier Buna Ziua cu privire la CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE: ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, initiator: EMERGENT REAL ESTATE S.A, STK PROPERTIES S.A, elaborator TRF Consult isi exprima, din nou, dezacordul total in ceea ce priveste regimul de inaltime propus, respectiv 2S+D+P+M+6 E si 3S+D+P+M+8E.

In anul 2000 PUZ-ul prevedea pentru cartierul Buna Ziua piste de biciclete, zone de invatamant si servicii, strazi secundare late, cu sensuri giratorii distribuite astfel:

Zona A: Zona locuinte familiale P+1-2 P.O.T maxim 25%

Zona B: Zona locuinte familiale P+1-4 P.O.T maxim 25%

Zona C: Zona dotari sociale inclusive locuinte servicii administratie, afaceri, alte dotari sociale cu REGIM DE INALTIME P+1-4 P.O.T maxim 35%

Zona CM: Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente PUBLICE, servicii de interes general, activitati productive mici, locuinte P.O.T maxim 85%

Zona D: Zona dotari de cartier

Zona E: Zone verzi.

In prezent, zona LIDL/Carmangeria Moldovan este delimitata de cladiri cu regim de inaltime P+2E, P+3E+M/P+4E si case unifamiliale. Din pacate, cu toata opozitia comunitatii locale si de afaceri din zona, s-a aprobat constructia unor blocuri de tip ghetou de P+10E inaltime care contrasteaza profund cu specificul zonei, creand precedentul periculos pentru ceilalti dezvoltatori care cer, acum, acelasi lucru.

Tot in anul 2019 s-a trimis spre consultarea partilor interesate, tot in preajma sarbatorilor, nu de Paste, ci de Craciun, a unui alt proiect initiat de aceeasi STK Properties cu un regim de inaltime, de asemenea, necorespunzator.

Mentionam ca proiectul in forma actuala, 2S+D+P+M+6 E si 3S+D+P+M+8E, atat prin regimul de inaltime cat si amplasamentul constructiilor, nu isi propune includerea ci chiar excluderea cladirilor din imediata vecinatate.

Imobilul de pe aleea Gogu Constantinescu, nr 5 a fost ridicat in anul 2005, iar proprietarii au achizitionat apartamente intr-un cartier rezidential in care PUZ-ul nu prevedea un regim de inaltime mai mare de P+3+M si in virtutea increderii intr-o administratie locale cerebrala si obiectiva care are in vedere bunastarea cetateanului.

Mentionam, in incheiere, ca nu suntem impotriva edificarii unui ansamblu cu functiuni mixte similar celui din proiectul supus dezbaterii publice, cerem sa fie respectate anumite norme de bun simt, in virtutea carora s-au construit si achizitionat unitatile deja ridicate la inceputul anilor 2000, respectiv regim maxim de inaltime de P+4E, pe principiul incluziunii fata de constructiile deja inaltate, pentru a da o coeziune si o unitate unui cartier dezvoltat haotic, fara un plan coerent si de durata.

Atasam tabelul cu semnaturile proprietarilor din asociatia de proprietari aleea Gogu Constantinescu numarul 5.

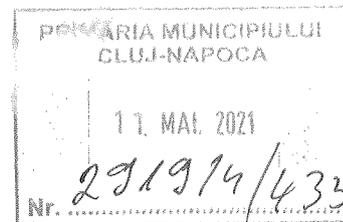
Semnatar,  
Andreoiu Andra,

This email was scanned by Bitdefender

Tabel cu membrii Asociației de Căpătare Consistență nr 5 care se află în regimul de mănăstire privată. I  
 Nr. Căpătare nr. 2042-P/M-021 în nr. documentație P458/2020 din Cel. 2020, beneficiar SIX Properties  
 S.A. Emergent Real Estate S.A. în cadrul Găzduirii nr 29, Cluj Napoca, Cluj.

| Nume Prenume | Nr apt | Semnatura |
|--------------|--------|-----------|
| ALEXANDRU    |        |           |

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRCJ40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644



Nr. 600/ 11.05.2021

Către

**PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA**

Direcția Generală de Urbanism

Și

Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca

Subscrisa **REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.** persoană juridică română, cu sediul în str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5A, sala 02, etaj 2, sectorul 1, București, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3/96/2014, cod unic de înregistrare 3298/644, reprezentată legal prin doamna administrator Ispas Luminița Mariana,

în temeiul art. 22(3) lit. c) și următoarele din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010 formulăm prezenta

#### **OPOZITIE**

la propunerea de PLAN URBANISTIC ZONAL (prescurtat "P.U.Z.") – BUNĂ ZIUA NORD, Strada Bună Ziua FN, Cluj-Napoca, Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal, emisă de Beneficiarul STK PROPERTIES SA și EMERGENT REAL ESTATE SA (în continuare prescurtat și "Beneficiarul"), nr. documentație P959/2020 și având ca Proiectant: TRF CONSUL S.R.L cu sediul în Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj,

prin care, în calitate de proprietar al imobilelor situate pe strada Aleea Boian din Cluj-Napoca, vis-a-vis de parcelele supuse propunerii de PUZ menționată mai sus, având în vedere dezideratul păstrării calității locuirii în cadrul ansamblului, precum și necesitatea preîntâmpinării dezechilibrelor urbanistice, vă solicităm:

- ca, prin hotărârea locală ce o veți adopta, să respingeți în integralitate Propunerea de P.U.Z. Bună Ziua Nord, str. Bună Ziua FN, Cluj-Napoca emisă de STK Properties SA și Emergent Real Estate

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRC.J40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

**2- În al doilea rând, raportat la distanța între construcții, vă relevăm următoarele:**

Potrivit art. 7 din UTR UM3 în vigoare: *"distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:*

*(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente;*

*(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente.*

*Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus."*

Conform planșelor disponibile online pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca<sup>1</sup>, distanța dintre construcțiile aflate pe parcelă este de 24.20 m, iar înălțimea clădirii celei mai înalte este de 34.20 m. Având în vedere destinația de locuire a etajelor, precum și faptul că există camere orientate spre zona de învecinare, rezultă că ne aflăm în prezența unei încălcări flagrante a distanțelor minime dintre clădiri stabilite prin art. 7 UTR UM3 invocat mai sus.

Remarcăm astfel că Beneficiarul urmărește crearea, în mod artificial, a unui UTR M3\_CBZ cu scopul vădit al aducerii în acord a indicilor urbanistici ai UTR existent cu cei ai construcției propuse. În acest sens, se poate observa că la punctul 7 din Plan Urbanistic Zonal, str. Bună Ziua nord – **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**, Beneficiarul propune următoarele:

*"7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ -În cadrul zonei construibile delimitată prin PUZ, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, cu următoarele excepții:*

- În situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, sau clădirea are integral altă funcțiune decât cea de locuit, distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.*

- Nivelurile construcțiilor cu funcțiune mixtă, cu alte funcțiuni decât cea de locuire, se pot amplasa alipit, în vederea creării unor spații tip galerie comercială și alte funcțiuni, până la maxim 4 niveluri supraterane."*

Prin urmare, intenția Beneficiarului constă în elaborarea prevederilor urbanistice în sens invers, de la construcția care nu respectă indicii urbanistici la UTR actual care să acomodeze construcția în cauză. **Or, în acest caz, nu mai putem vorbi de o dezvoltare armonioasă a zonei, ci de o forțare a prevederilor urbanistice.** Aceasta mai ales că, potrivit cadrului legal existent, dezvoltarea unei zone pornește de la elaborarea prevederilor urbanistice ai PUG/P.U.Z. mergând mai departe la stabilirea indicilor urbanistici ai UTR, iar în final la construcțiile efective.

<sup>1</sup> <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

**REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.**  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRC,J40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

Astfel, potrivit alin. (1) al art. 3 din Normele<sup>2</sup> din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul<sup>3</sup> nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății: " *amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*". Totodată, în conformitate cu alin. (2) al aceluiași articol: " *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)*".

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

Or, în speța de față, avem de-a face tocmai cu nerespectarea indicilor urbanistici fapt ce impune cu atât mai mult studiul de însorire, care lipsește, deși este cerut de normele legale în mod expres așa cum am arătat mai sus.

În plus față de faptul că normele legale reglementează în mod distinct și specific gradul de însorire, nu trebuie să omitem nici că imobilele – construcție arătate în propunerea PUZ făcută de Beneficiar afectează estetica zonei, respectiv priveliștea tuturor imobilelor învecinate care duce astfel la degradarea calității vieții locuitorilor, numărul cetățenilor afectați fiind considerabil. Or, locuitorii zonei studiate au ales această zonă tocmai prin raportare la regimul de înălțime stabilit prin PUG-ul aprobat la acel moment, indiferent că vorbim de PUG-ul vechi sau de cel nou.

O propunere de natura celei făcute de Beneficiar este catalogată de doctrina relevantă în domeniul dreptului urbanismului drept "*un abuz urbanistic*"<sup>4</sup>, adică situația în care încălcarea normelor de urbanism este atât de evidente încât, pe de-o parte, orice bună credință din partea dezvoltatorului este exclusă, iar pe de altă parte, ordinea de drept și interesele sociale sunt grav lezate, astfel cum este și în situația de față. În acest caz, prevenția acestor acțiuni și demersuri trebuie să se manifeste într-un mod vehement. În același sens este și practica instanțelor judecătorești care sancționează încălcarea legislației în materie de urbanism cu ocazia emiterii unui act administrativ<sup>5</sup>.

#### **5-În ceea ce privește amplasarea clădirilor, trebuie avut în vedere următoarele:**

Conform prevederilor privind Utilizarea funcțională pentru UTR UM3: "*Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai*

<sup>2</sup> Publicat în Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

<sup>3</sup> Publicat în Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

<sup>4</sup> A se vedea Ov. Podaru, Dreptul amenajării teritoriului, al urbanismului și al construirii, Vol. IV – Un deznodământ nefericit: desființarea construcțiilor, Ed. Hamangiu, 2015, pag. 35.

<sup>5</sup> In extras "(...) raportat la natura și amploarea încălcării legislației urbanistice prin emiteria autorizației de construire nr. (...), instanța a decis că menținerea actului administrativ contestat în cauza de față este de natura a afecta grav ordinea de drept" preluat din Trib. Cluj, s. cont. adm. și fisc., conf. mun. și asig. soc. sent. civ. nr. 2706 din 21 martie 2014 apud. Ov. Podaru, Dreptul amenajării teritoriului, al urbanismului și al construirii, Vol. IV – Un deznodământ nefericit: desființarea construcțiilor, Ed. Hamangiu, 2015, pag. 35.

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRC.J40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

**Art. 47 din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001** cu modif. ulterioare- privind amenajarea teritoriului și urbanismul<sup>6</sup> **precizează la alin. (1) faptul că:** " *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*"

**Prin urmare, P.U.Z. are rolul de corela, închea și aduce în armonie zonele dintr-o localitate.** Obiectivele de amenajare a teritoriului se reflectă în mod direct în PUG, care asigură transpunerea lor mai departe la nivelul PUZ-urilor și PUD-urilor. De aceea, este foarte important ca prevederile din P.U.Z. să fie corelate cu cele din PUG. Mai mult, chiar dacă elaborarea acestor documentații tinde către interesul general prin prisma ariei asupra căreie se întinde și beneficiarilor, interesul general trebuie dovedit. **Or, prin propunerea de P.U.Z., Beneficiarul urmărește ieșirea din caracteristicile zonei și a indicilor urbanistici ai zonei, ceea ce contravine flagrant, prin volumetrie și dispunere, esteticii urbane.**

Bunăoara, raportat la acest aspect, într-o speță similară, instanța a precizat că o construcție care prin conformare (precizăm aici, neconformare), volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii<sup>7</sup>.

P.U.Z. are în vedere, atât caracteristicile clădirilor, cât și caracteristicile arterelor de trafic, cele două fiind sincronizate și dezvoltate una în baza celeilalte. Or, o modificare a uneia în detrimentul celeilalte duce la dezechilibre ce sunt resimțite în primă fază de către locuitorii zonei, transmitându-se ulterior și zonelor adiacente, și în final, întregului oraș. Orice modificare a caracteristicilor clădirilor duce la necesitatea modificării arterelor de trafic pentru a face față acestor modificări, cum ar fi numărul crescut de locuitori ce determină valori mai mari de trafic.

Cu toate acestea, până la o astfel de modificare a arterelor de trafic, locuitorii existenți ai zonei ar fi prejudiciați în mod direct și concret.

#### **7-În ceea ce privește parcările:**

În propunerea de P.U.Z., raportat la UTR M3\_CBZ, avem un număr total de de 576 locuri de parcare auto alocând 1 loc de parcare / apartament cu arie utilă de sub 100 mp, 1 loc de parcare / 80 mp arie utilă birouri, 1 loc de parcare / 35 mp arie utilă vânzare comerț, 1 loc de parcare / 20 de locuri la mese în alimentația publică+personal, 1 loc de parcare / 35 mp arie utilă sală de sport, iar raportat la UTR S\_Is\_CBZ un număr total de 3 parcări, alocând 1 loc de parcare pentru fiecare 200 mp – suprafață utilă învățământ preuniversitar

Cu privire la alocarea unui singur loc de parcare la un apartament, precizăm că nu îl considerăm suficient în ideea în care, în mod obișnuit, o familie în momentul de față deține în medie 2 autoturisme, dacă nu chiar 3 autoturisme, fiind astfel un deficit de 246 de locuri de parcare ce provin din cele alocate apartamentelor.

<sup>6</sup> Publicat în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001

<sup>7</sup> C. Ap. Cluj, s. cont. adm. și fisc., dec. civ. nr. 267 din 18 noiembrie 2015

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Btaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRCJ40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

acestora. Ca rezultat posibil preconizăm parcarea pe arterele de circulație adiacente, printre care și str. Bună Ziua, ceea ce determină blocarea acestora.

De asemenea, precizăm că nu există nicio referire la spațiul dedicat bicicletelor, aspect tratat în extenso în Anexei nr. 2 – Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>10</sup> ca fiind o obligație, nu o simplă recomandare.

### **8-Mărire valori trafic**

Un alt aspect demn de luat în considerare este **mărirea valorilor de trafic** pe arterele cartierului Bună Ziua ca rezultat al aglomerării urbane create, precum și **imposibilitatea** Străzii Gogu Constantinescu de a face față în mod real valorilor de trafic pe care construcțiile menționate în P.U.Z. le implică.

Atragem atenția asupra faptului că Strada Gogu Constantinescu este o cale de acces de dimensiuni reduse, fapt ce provoacă încetinirea traficului pe alee, care determină la rândul ei **creșterea nivelului noxelor din zonă** datorită timpilor în care autorismele sunt prezente.

Raportat la accesul și traficul pe Strada Gogu Constantinescu menționăm că se ridică un semn de întrebare cu privire la conformitatea căii de acces cu prevederile în materie de situații de urgență având în vedere că este o stradă cu o singură bandă pe sens, având un traseu virajat.

Lucrările de supralărgire și modernizare a străzii Bună Ziua sunt răspunsul la mărirea neașteptată a valorilor de trafic pe strada Bună Ziua și în cartierul Bună Ziua privit ca întreg pe fondul creșterii gradului de motorizare. Astfel că o sursă de aglomerare urbană, cum sunt clădirile menționate în P.U.Z., ar face ca toate lucrările să rămână fără efect având în vedere valorile de trafic crescute.

Accesul în zona studiată se face de pe strada Bună Ziua, devenită artera colectoare a cartierului. Însă, construirea imobilului având un regim de înălțime de 3S+D+P+M+8+Eth propus de către STK Properties și Emergent Real Estate, va face ca strada Bună Ziua să fie și mai aglomerată, iar realizarea unui drum cu dublu sens nu va putea rezolva, din păcate, această problemă.

Or, în această situație este absolut necesar un studiu de trafic care să aibă în vedere, atât strada Bună Ziua, cât și străzile în vecinătatea imobilelor menționate în P.U.Z., mergând până la intersecțiile aflate la extremitățile cartierului Bună Ziua, pentru stabilirea în mod aprioric a repercusiunilor aglomerării urbane create, înainte de aprobarea oricărei derogări.

Din cele de mai sus putem concluziona că proiectul de P.U.Z. supus dezbaterii **încalcă în mod vădit indicatorii urbanistici fără a avea o justificare, lezează drepturile și interesele vecinilor și compromite caracterul general încheiat al cartierului Bună Ziua. Inexistența studiului de specialitate cu privire la gradul de însoțire și a studiului de trafic al zonei care să trateze valorile de trafic rezultate denotă o lipsă totală de documentare a întregului proiect, precum și lipsa de previzibilitate pe care o implică întregul proiect ca atare.**

<sup>10</sup> Disponibilă online:

[https://storage.primariaclužnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese\\_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj\\_Anexa%202.pdf](https://storage.primariaclužnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj_Anexa%202.pdf)

291957 / 11.05.2021

**Opoziție PUZ**

George Opris |

Trimis: 11 mai 2021 15:38

Până la: registratura

Cc: Adina Moldovan | E-Infra

Categorii: DIANA

Atașări: Reggia Capital &amp; Real Esta~1.pdf (352 KO)

Bună ziua,

Atașat regăsiți Opoziția PUZ depusă de Reggia Capital & Real Estate,  
Menționăm că vom depune opoziția și în format fizic,

Vă rog să ne transmiteți numărul de înregistrare,

Mulțumim

**George OPRIS | Consilier Juridic | Electrogrup SA**

Calea Turzii 217 | Cluj-Napoca | 400491 | Romania

M: 0040 733062695 | T: 0040 264 415120 | F: 0040 264 415121

[www.electrogrup.ro](http://www.electrogrup.ro)

Electrogrup is a member of

**E-INFRA | Electrogrup Infrastructure S.A.**

MODERN INFRASTRUCTURE. GOOD LIFE. SHARED.

For more details, please visit [www.e-infra.ro](http://www.e-infra.ro)

Acest e-mail conține date cu caracter personal în accepțiunea Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date. Electrogrup S.A. se obligă să asigure protecția datelor cu caracter personal. În situația în care nu sunteți destinatarul prezentului e-mail vă solicităm respectuos ștergerea acestuia.

[Protecția Datelor Cu Caracter Personal](#)

This email was scanned by Bitdefender

29/957/11.05.2021

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC.J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

Nr. 600/ 11.05.2021

**Către**

**PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA**

Direcția Generală de Urbanism

Și

Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca

Subscrisa REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L. persoană juridică română, cu sediul în str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5A, sala 02, etaj 2, sectorul 1, București, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3/96/2014, cod unic de înregistrare 3298/644, reprezentată legal prin doamna administrator Ispas Luminița Mariana,

în temeiul art. 22(3) lit. c) și următoarele din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010 formulăm prezenta

### OPOZITIE

la propunerea de PLAN URBANISTIC ZONAL (prescurtat "P.U.Z.") – BUNĂ ZIUA NORD, Strada Bună Ziuă FN, Cluj-Napoca, Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal, emisă de Beneficiarul STK PROPERTIES SA si EMERGENT REAL ESTATE SA (în continuare prescurtat și "Beneficiarul"), nr. documentație P959/2020 și având ca Proiectant: TRF CONSUL S.R.L cu sediul în Str. Onisifor Ghibu nr.12, Cluj-Napoca, jud. Cluj,

prin care, în calitate de proprietar al imobilelor situate pe strada Aleea Boian din Cluj-Napoca, vis-a-vis de parcelele supuse propunerii de PUZ menționată mai sus, având în vedere dezideratul păstrării calității locuirii în cadrul ansamblului, precum și necesitatea preîntâmpinării dezechilibrelor urbanistice, vă solicităm:

- ca, prin hotărârea locală ce o veți adopta, să respingeți în integralitate Propunerea de P.U.Z. Bună Ziuă Nord, str. Bună Ziuă FN, Cluj-Napoca emisă de STK Properties SA și Emergent Real Estate

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID: ROONRCJ40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

Pentru următoarele

## CONSIDERENTE

**1-În primul rând**, Cartierul Bună Ziua reprezintă o zonă încheșată urbanistic, fiind o zonă în cea mai mare proporție construită. Totodată, proiectul de modernizare implementat de Primăria Cluj în perioada 2019 – 2020 a contribuit semnificativ la creșterea valorii zonei dar și a întregului oraș.

Analizând vecinătățile și fondul construit existent se poate observa că întreaga zonă este destinată, în principal, pentru locuire colectivă, locuire colectivă mică și locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime permis de la cornișă de maxim 24 m conform UM3 pentru clădirile comune, respectiv o înălțime totală maximă de 28 m, cu un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R, cu mențiunea că la ultimul nivel clădirea va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Or, prin realizarea unui imobil având un regim de înălțime 3S+D+P+M+8+Eth și o funcțiune mixtă (comercial și locuire) s-ar încălca flagrant prevederile PUG aplicabil și ar conduce, atât la modificarea aspectului urbanistic, cât și la supra-aglomerarea zonei, construcția fiind astfel, în totală contradicție cu caracterul unitar al zonei.

La vest, imobilul propus de Beneficiar se învecinează cu construcții având în general 3 niveluri supraterane, cu funcțiuni mixte, locuințe semicolective și locuințe individuale. La nord se află locuințe colective cu 5 niveluri supraterane, iar la est locuințe colective cu 12 niveluri supraterane și un spațiu comercial compact tip supermarket - Lidl. În partea sudică a parcelei se află strada Bună Ziua. Or, dacă s-ar admite soluția propusă de Beneficiar s-ar crea, în mod inechitabil, o excepție față de restul dezvoltărilor din cartierul Bună Ziua.

Se cuvine să subliniem faptul că până la momentul propunerii P.U.Z. de către Beneficiar, construcțiile având regim de înălțime ridicat, precum sunt cele având numerele cadastrale 339570, respectiv 271137 cu regim de înălțime de S+P+10E, nu se regăsesc la nivelul străzii Bună Ziua, ci au o retragere semnificativă față de stradă pentru a respecta armonia zonei.

De asemenea, considerăm că aceste diferențe semnificative de înălțime și funcțiune, care sunt în totală discordanță cu imobilele din zona supusă discuției, sunt flagrante, inestetice și dăunătoare întregii zone, ceea ce are drept consecință tulburarea urbană și destabilizarea întregului cartier Bună Ziua.

Așa cum vom detalia și mai jos, subliniem faptul că diferența de înălțime este semnificativă iar problemele pe care o astfel de diferență de înălțime raportată la parcelele învecinate le creează, duc la limitarea gradului de însorire sub limita legal admisă, precum și la accentuarea gradului de aglomerare urbană. Or, considerăm că acestea vor avea ca efect degradarea calității vieții locatarilor, reprezentând în același timp și o încălcare a drepturilor și libertăților cetățenilor din vecinătate.

În prezent, parcela în discuție este încadrată conform PUG parțial în UTR UM3 și parțial în UTR ULC. În cuprinsul Fișei Proiectului întocmit de STK Properties SA și Emergent Real Estate SA se propune însă reglementarea terenului în două UTR-uri, respectiv un UTR M3\_CBZ - Zonă mixtă cu regim de construire deschis\_centrul de cartier și locuințe colective și UTR S\_Is\_CBZ - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRCJ40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

## 2- În al doilea rând, raportat la distanța între construcții, vă relevăm următoarele:

Potrivit art. 7 din UTR UM3 în vigoare: *“distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:*

*(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente;*

*(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente.*

*Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.”*

Conform planșelor disponibile online pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca<sup>1</sup>, distanța dintre construcțiile aflate pe parcelă este de 24.20 m, iar înălțimea clădirii celei mai înalte este de 34.20 m. Având în vedere destinația de locuire a etajelor, precum și faptul că există camere orientate spre zona de învecinare, rezultă că ne aflăm în prezența unei încălcări flagrante a distanțelor minime dintre clădiri stabilite prin art. 7 UTR UM3 invocat mai sus.

Remarcăm astfel că Beneficiarul urmărește crearea, în mod artificial, a unui UTR M3\_CBZ cu scopul vădit al aducerii în acord a indicilor urbanistici ai UTR existent cu cei ai construcției propuse. În acest sens, se poate observa că la punctul 7 din Plan Urbanistic Zonal, str. Bună Ziua nord – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, Beneficiarul propune următoarele:

*“7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ -în cadrul zonei construibile delimitată prin PUZ, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, cu următoarele excepții:*

*• În situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, sau clădirea are integral altă funcțiune decât cea de locuit, distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.*

*• Nivelurile construcțiilor cu funcțiune mixtă, cu alte funcțiuni decât cea de locuire, se pot amplasa alipit, în vederea creării unor spații tip galerie comercială și alte funcțiuni, până la maxim 4 niveluri supraterane.”*

Prin urmare, intenția Beneficiarului constă în elaborarea prevederilor urbanistice în sens invers, de la construcția care nu respectă indicii urbanistici la UTR actual care să acomodeze construcția în cauză. Or, în acest caz, nu mai putem vorbi de o dezvoltare armonioasă a zonei, ci de o *fortare* a prevederilor urbanistice. Aceasta mai ales că, potrivit cadrului legal existent, dezvoltarea unei zone pornește de la elaborarea prevederilor urbanistice ai PUG/P.U.Z. mergând mai departe la stabilirea indicilor urbanistici ai UTR, iar în final la construcțiile efective.

<sup>1</sup> <https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID: ROONRCJ40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

### 3-În al treilea rând, raportat la regimul de înălțime există următoarele impedimente:

Prin propunerea de P.U.Z. ce face obiectul analizei, în UTR\_M3\_CBZ se are în vedere o înălțime maximă la cornișă de 34.20 m. Cu alte cuvinte, această propunere vizează o modificare semnificativă a regimului maxim de înălțime, mai precis o creștere de 42,50% față de regimul de înălțime maxim actual de 24m stabilit prin UTR\_M3.

Totodată, în cuprinsul propunerii de P.U.Z., Beneficiarul forțează la maxim înființarea unei parcele de colț având ca finalitate singulară creșterea regimului de înălțime permis. Relevăm faptul că, potrivit UM3, pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+8$ . Raportat la acest aspect, precizăm că în cazul propunerii de P.U.Z. a Beneficiarului, funcțiunea de locuire există și este cea determinantă. Mai mult, calea de acces creată are scopul de a forma o parcelă de colț, neputând face față în mod real fluxului de trafic, aspect pe care îl vom detalia în cele ce urmează.

În conformitate cu indicatorii PUG aferent UTR UM3, avem următoarele prevederi:

*“Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:*

*(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+6+1R$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.*

*(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+8$ .”*

Prin raportare la prevederile lit. (a) se poate observa că imobilul-construcție în discuție având regim de înălțime propus de către Beneficiar  $3S+D+P+M+8E$  și o înălțime la cornișă de 34.20 m încalcă flagrant indicatorii urbanistici menționați în actualul UTR.

Având în vedere dispozițiile lit. (b) de mai sus, chiar și în situația în care am considera parcela ca fiind de colț, ne aflăm în continuare în situația nerespectării înălțimii maxime admise, deoarece construcția propusă de Beneficiar are funcțiunea de locuire, iar lit. (b) precizează în mod expres excluderea funcțiunii de locuire.

Prin urmare, nu există nicio justificare pentru a se deroga de la reglementările deja în vigoare.

### 4- În al patrulea rând, există imedimente și la capitolul ”însorire” astfel:

Remarcăm lipsa oricărui studiu de însorire cu privire la clădirile precizate în propunerea de PUZ făcută de către Beneficiar, studiu care, de altfel, este obligatoriu și reprezintă un element esențial în documentația de emitere a AC, lipsa acestuia conducând în mod obligatoriu la desființarea oricărui AC eliberat cu încălcarea acestor prevederi, cu atât mai mult cu cât regimul de înălțime este depășit flagrant.

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02; Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC.J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

Astfel, potrivit alin. (1) al art. 3 din Normele<sup>2</sup> din 4 februarie 2014 cu completările ulterioare de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul<sup>3</sup> nr. 119 din 4 februarie 2014 emis de Ministerul Sănătății: " *amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*". Totodată, în conformitate cu alin. (2) al aceluiași articol: " *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)*".

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

Or, în speța de față, avem de-a face tocmai cu nerespectarea indicilor urbanistici fapt ce impune cu atât mai mult studiul de însorire, care lipsește, deși este cerut de normele legale în mod expres așa cum am arătat mai sus.

În plus față de faptul că normele legale reglementează în mod distinct și specific gradul de însorire, nu trebuie să oțimem nici că imobilele – construcție arătate în propunerea PUG făcută de Beneficiar afectează estetica zonei, respectiv priveliștea tuturor imobilelor învecinate care duce astfel la degradarea calității vieții locuitorilor, numărul cetățenilor afectați fiind considerabil. Or, locuitorii zonei studiate au ales această zonă tocmai prin raportare la regimul de înălțime stabilit prin PUG-ul aprobat la acel moment, indiferent că vorbim de PUG-ul vechi sau de cel nou.

O propunere de natura celei făcute de Beneficiar este catalogată de doctrina relevantă în domeniul dreptului urbanismului drept " *un abuz urbanistic*"<sup>4</sup>, adică situația în care încălcarea normelor de urbanism este atât de evidente încât, pe de-o parte, orice bună credință din partea dezvoltatorului este exclusă, iar pe de altă parte, ordinea de drept și interesele sociale sunt grav lezate, astfel cum este și în situația de față. În acest caz, prevenția acestor acțiuni și demersuri trebuie să se manifeste într-un mod vehement. În același sens este și practica instanțelor judecătorești care sancționează încălcarea legislației în materie de urbanism cu ocazia emiterii unui act administrativ<sup>5</sup>.

#### 5-În ceea ce privește amplasarea clădirilor, trebuie avut în vedere următoarele:

Conform prevederilor privind Utilizarea funcțională pentru UTR UM3: " *Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai*

<sup>2</sup> Publicat în Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

<sup>3</sup> Publicat în Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014

<sup>4</sup> A se vedea Ov. Podaru, *Dreptul amenajării teritoriului, al urbanismului și al construirii*, Vol. IV – Un deznodământ nefericit: desființarea construcțiilor, Ed. Hamangiu, 2015, pag. 35.

<sup>5</sup> In extras "(...) raportat la natura și amploarea încălcării legislației urbanistice prin emiterea autorizației de construire nr. (...), instanța a decis că menținerea actului administrativ contestat în cauza de față este de natura a afecta grav ordinea de drept" preluat din Trib. Cluj, s. cont. adm. și fisc., confl. mun. și asig. soc. sent. civ. nr. 2706 din 21 martie 2014 apud. Ov. Podaru, *Dreptul amenajării teritoriului, al urbanismului și al construirii*, Vol. IV – Un deznodământ nefericit: desființarea construcțiilor, Ed. Hamangiu, 2015, pag. 35.

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRC.J40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

*puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.*

*Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus."*

Cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament, această reglementare mai prevede următoarele: *"Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin PUZ de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.*

*Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor. "*

Raportat la prevederile de mai sus, arătăm că, potrivit planșelor avansate de către beneficiari, distanța față de str. Gogu Constantinescu la Est este de 12.00 m, iar față de str. Bună Ziua la Sud este de 11.70 m, în condițiile în care înălțimea la cornișă a construcției este de 34.20 m. Prin urmare, observăm încă odată, nerespectarea indicilor urbanistici esențiali oricărui proiect și necesari pentru dezvoltarea armonioasă a zonei.

#### 6-Defavorizarea investitorilor și locuitorilor

Raportat la acest aspect, Cartierul Bună Ziua este o zonă rezidențială, preponderent cu case individuale, având și construcții cu funcțiuni mixte, locuită într-o foarte mare proporție, fiind achiziționate imobile și dezvoltându-se zona în ultimii 10 ani, iar de la emiterea actualului P.U.G. cu atât mai mult. La momentul la care rezidenții au cumpărat imobilele, zona Bună Ziua cuprindea locuințe cu regim relativ mic de înălțime, preponderent de 12 m, astfel cum era menționat în P.U.G. fiindu-le astfel întărită convingerea că vor locui într-un cartier rezidențial care își va păstra dimensiunile și specificul. În aceste condiții, considerăm total inoportună și în contradicție flagrantă cu P.U.G. propunerea de P.U.Z., fiind încălcat din acest punct de vedere principiul securității raporturilor juridice pentru proprietarii și rezidenții cartierului Bună Ziua, modificând caracterul zonei.

Realizarea P.U.G. implică efortul coroborat al autorității publice alături de specialiști în domeniul urbanismului având în vedere dezvoltarea durabilă și echilibrată a întregii unități administrative, stabilindu-se astfel indicii urbanistici care să transpună direcția de dezvoltare, fiind un proces de durată, documentat în detaliu. Apreciem că nu se poate deroga de la aceste reglementări fără a exista o necesitate reală, efectivă și motivată a unei astfel de derogări, iar premisele sau argumentele unei astfel de derogări nu există în cazul de față.

Nu în ultimul rând, o eventuală derogare de la P.U.G. ar favoriza în mod evident beneficiarii acestui P.U.Z. în dauna dezvoltatorilor care au construit cu bună-credință și cu respectarea tuturor prevederilor urbanistice, neavând intenția de modifica prevederile incidente.

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRCJ40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

Art. 47 din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 cu modif. ulterioare- privind amenajarea teritoriului și urbanismul<sup>6</sup> precizează la alin. (1) faptul că: " Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general."

Prin urmare, P.U.Z. are rolul de corela, închea și aduce în armonie zonele dintr-o localitate. Obiectivele de amenajare a teritoriului se reflectă în mod direct în PUG, care asigură transpunerea lor mai departe la nivelul PUZ-urilor și PUD-urilor. De aceea, este foarte important ca prevederile din P.U.Z. să fie corelate cu cele din PUG. Mai mult, chiar dacă elaborarea acestor documentații tinde către interesul general prin prisma ariei asupra căreie se întinde și beneficiarilor, interesul general trebuie dovedit. Or, prin propunerea de P.U.Z., Beneficiarul urmărește ieșirea din caracteristicile zonei și a indicilor urbanistici ai zonei, ceea ce contravine flagrant, prin volumetrie și dispunere, esteticii urbane.

Bunăoara, raportat la acest aspect, într-o speță similară, instanța a precizat că o construcție care prin conformare (precizăm aici, neconformare), volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii<sup>7</sup>.

P.U.Z. are în vedere, atât caracteristicile clădirilor, cât și caracteristicile arterelor de trafic, cele două fiind sincronizate și dezvoltate una în baza celeilalte. Or, o modificare a uneia în detrimentul celeilalte duce la dezechilibre ce sunt resimțite în primă fază de către locuitorii zonei, transmitându-se ulterior și zonelor adiacente, și în final, întregului oraș. Orice modificare a caracteristicilor clădirilor duce la necesitatea modificării arterelor de trafic pentru a face față acestor modificări, cum ar fi numărul crescut de locuitori ce determină valori mai mari de trafic.

Cu toate acestea, până la o astfel de modificare a arterelor de trafic, locuitorii existenți ai zonei ar fi prejudiciați în mod direct și concret.

#### 7-În ceea ce privește parcarile:

În propunerea de P.U.Z., raportat la UTR M3\_CBZ, avem un număr total de de 576 locuri de parcare auto alocând 1 loc de parcare / apartament cu arie utilă de sub 100 mp, 1 loc de parcare / 80 mp arie utilă birouri, 1 loc de parcare / 35 mp arie utilă vânzare comerț, 1 loc de parcare / 20 de locuri la mese în alimentația publică+personal, 1 loc de parcare / 35 mp arie utilă sală de sport, iar raportat la UTR S\_Is\_CBZ un număr total de 3 parcări, alocând 1 loc de parcare pentru fiecare 200 mp – suprafață utilă învățământ preuniversitar

Cu privire la alocarea unui singur loc de parcare la un apartament, precizăm că nu îl considerăm suficient în ideea în care, în mod obișnuit, o familie în momentul de față deține în medie 2 autoturisme, dacă nu chiar 3 autoturisme, fiind astfel un deficit de 246 de locuri de parcare ce provin din cele alocate apartamentelor.

<sup>6</sup> Publicat în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001

<sup>7</sup> C. Ap. Cluj, s. cont. adm. și fisc., dec. civ. nr. 267 din 18 noiembrie 2015

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.

Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,

Sectorul 1 București, România

Număr de înregistrare: J40/3796/2014

EUID : ROONRCJ40/3796/2014

Cod unic de înregistrare: 32987644

În plus, Anexa nr. 2 – Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>8</sup> prevede faptul că: există un minim de 6 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite, acestea având dimensiuni expres determinate. În condițiile în care în P.U.Z. avem un număr de 246 de locuri de parcare obișnuite rezultă un deficit de 6 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități; cu atât mai mult, dacă ne raportăm la numărul necesar în mod concret al locurilor de parcare destinate apartamentelor, deficitul locurilor de parcare pentru persoanele cu dizabilități este de 12 locuri de parcare.

Mergând mai departe, în cazul birourilor este alocat un loc de parcare la 80 mp arie utilă, sens în care menționăm faptul că specificul unui birou presupune munca mai multor persoane împreună și simultan, existând și posibilitatea unei munci în contact direct cu clienții, ceea ce necesită locuri de parcare suplimentare dedicate acestora, care nu au fost avute în vedere. Precizăm în acest sens că un număr de 16 locuri de parcare destinate birourilor sunt net inferioare necesității reale în acest sens; raportat la acest aspect, menționăm că necesarul real al parcarilor este de 40 de locuri minim, rezultând un deficit de 24 de locuri de parcare.

Specificul comerțului este afluxul de cumpărători cu o anumită recurență, astfel că atragem atenția cu privire la insuficiența unui loc de parcare alocat la 35 mp arie utilă în cazul spațiilor de comerț, iar în cazul locurilor de parcare alocate sălii de sport, cu 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă situația este aceeași.

Cu privire la cele 39 locuri de parcare alocate alimentației publice menționăm în primul rând că, potrivit Anexei nr. 2 – Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>9</sup> există și necesitatea asigurării unui loc de parcare și pentru personalul alimentației publice – 1 loc de parcare la 15 persoane. În al doilea rând, menționăm că alocarea unui singur loc de parcare la 20 de locuri la mese este insuficientă la modul realist. Având în vedere că vorbim de 780 de mese, conform celor precizate de beneficiari în memoriu, deficitul rezultat al parcarilor alimentației publice este foarte greu de precizat, dar poate fi aproximativ 60 de locuri de parcare.

Pe lângă acestea, raportându-ne la spațiile de comerț, spațiilor de alimentație publică precum și cele ale sălii de sport menționăm că nu există locuri de parcare destinate aprovizionării, în condițiile în care aprovizionarea este o nevoie certă, recurentă și necesară.

În propunerea de P.U.Z. avem un număr de 3 locuri de parcare alocate creșei, fără să avem o clarificare în acest sens. Dacă luăm un număr mediu de 15 preșcolari pe grupă, precum și posibilitatea existenței a 4 grupe de preșcolari, rezultă un număr de minim 60 de preșcolari simultan în cadrul creșei rezultând astfel un deficit de aproximativ 40 de locuri de parcare aferente creșei pentru personalul creșei, precum și pentru părinții preșcolarilor.

Raportându-ne la întregul P.U.Z. rezultă un deficit global de aproximativ 382 de locuri de parcare, fără să existe o soluție pentru complinirea acestora, fapt ce determină o vădită insuficiență a

---

<sup>8</sup> Disponibilă online:

[https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese\\_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj\\_Anexa%202.pdf](https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj_Anexa%202.pdf)

<sup>9</sup> Disponibilă online:

[https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese\\_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj\\_Anexa%202.pdf](https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj_Anexa%202.pdf)

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRC.J40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

acestora. Ca rezultat posibil preconizăm parcarea pe arterele de circulație adiacente, printre care și str. Bună Ziua, ceea ce determină blocarea acestora.

De asemenea, precizăm că nu există nicio referire la spațiul dedicat bicicletelor, aspect tratat în extenso în Anexei nr. 2 – Necesarul de parcaje a Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca<sup>10</sup> ca fiind o obligație, nu o simplă recomandare.

### **8-Mărire valori trafic**

Un alt aspect demn de luat în considerare este **mărirea valorilor de trafic** pe arterele cartierului Bună Ziua ca rezultat al aglomerării urbane create, precum și **imposibilitatea** Străzii Gogu Constantinescu de a face față în mod real valorilor de trafic pe care construcțiile menționate în P.U.Z. le implică.

Atragem atenția asupra faptului că Strada Gogu Constantinescu este o cale de acces de dimensiuni reduse, fapt ce provoacă încetinirea traficului pe alee, care determină la rândul ei creșterea nivelului noxelor din zonă datorită timpilor în care autorismele sunt prezente.

Raportat la accesul și traficul pe Strada Gogu Constantinescu menționăm că se ridică un semn de întrebare cu privire la conformitatea căii de acces cu prevederile în materie de situații de urgență având în vedere că este o stradă cu o singură bandă pe sens, având un traseu virajat.

Lucrările de supralărgire și modernizare a străzii Bună Ziua sunt răspunsul la mărirea neașteptată a valorilor de trafic pe strada Bună Ziua și în cartierul Bună Ziua privit ca întreg pe fondul creșterii gradului de motorizare. Astfel că o sursă de aglomerare urbană, cum sunt clădirile menționate în P.U.Z., ar face ca toate lucrările să rămână fără efect având în vedere valorile de trafic crescute.

Accesul în zona studiată se face de pe strada Bună Ziua, devenită artera colectoare a cartierului. Însă, construirea imobilului având un regim de înălțime de 3S+D+P+M+8+Eth propus de către STK Properties și Emergent Real Estate, va face ca strada Bună Ziua să fie și mai aglomerată, iar realizarea unui drum cu dublu sens nu va putea rezolva, din păcate, această problemă.

Or, în această situație este absolut necesar un studiu de trafic care să aibă în vedere, atât strada Bună Ziua, cât și străzile în vecinătatea imobilelor menționate în P.U.Z., mergând până la intersecțiile aflate la extremitățile cartierului Bună Ziua, pentru stabilirea în mod aprioric a repercusiunilor aglomerării urbane create, înainte de aprobarea oricărei derogări.

Din cele de mai sus putem concluziona că proiectul de P.U.Z. supus dezbaterii încalcă în mod vădit indicatorii urbanistici fără a avea o justificare, lezează drepturile și interesele vecinilor și compromite caracterul general încheșat al cartierului Bună Ziua. Inexistența studiului de specialitate cu privire la gradul de însoțire și a studiului de trafic al zonei care să trateze valorile de trafic rezultate denotă o lipsă totală de documentare a întregului proiect, precum și lipsa de previzibilitate pe care o implică întregul proiect ca atare.

---

<sup>10</sup> Disponibilă online:

[https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese\\_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj\\_Anexa%202.pdf](https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/20150105pug/piese_scrise/RLU/Fise%20UTR/RLU%20Cluj_Anexa%202.pdf)

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L.  
Sediul social: Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A, Sala 02, Etaj 2,  
Sectorul 1 București, România  
Număr de înregistrare: J40/3796/2014  
EUID : ROONRCJ40/3796/2014  
Cod unic de înregistrare: 32987644

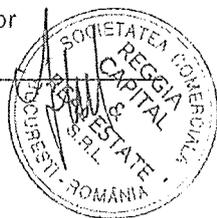
Pentru toate motive și impedimente redată în cuprinsul prezentei, vă solicităm respingerea în totalitate a propunerii de Elaborare P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL – BUNĂ ZIUA NORD, având ca beneficiari STK PROPERTIES S.A. și EMERGENT REAL ESTATE S.A.

Cu stimă,

REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L

Luminița Mariana Ispas

Administrator



**Referitor ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord**

Georgeta Polosan

Trimis: 11 mai 2021 17:04

Până la: registratura

Categorii: DIANA

292865 /  
12.05.2021

Buna ziua,

Cu privire la ansamblul mixt din cartierul Buna - Ziua - nord - beneficiari STK PROPERTIES S.A. si EMERGENT REAL ESTATE S.A

Doresc sa precizez urmatoarele:

- un proiect interesant pentru locuitorii din cartierul Buna - Ziua, un ansamblu integrat cu functiuni multiple,
- are destinatii de utilitate pentru toti locuitorii din zona,
- propune construirea unei crese,
- un parc public pentru recreere, sport si cu locuri de joaca pentru copii,
- zona comerciala pentru cumparaturi, alimentatie publica.

Avand in vedere ca zona a devenit tot mai populata in ultimii ani si faptul ca Primaria a modernizat strada la standarde europene consider

ca este un proiect asteptat de locuitorii din cartierul Buna - Ziua.

This email was scanned by Bitdefender

**Consultare publica ansamblu mixt str Buna Ziua-nord**

Teodora Maria Moldovan

Trimis: 11 mai 2021 20:37

Până la: registratura

Categorii: DIANA

293009 / 12.05.2021

Buna ziua,

Am vazut pe siteul Primariei Cluj-Napoca proiectul depus de catre beneficiarii STK Properties SA si Emergent Real Estate SA (PLAN URBANISTIC ZONAL –BUNĂ ZIUA NORD) pentru terenul neconstruit de langa Lidl.

As spune ca este un mare plus, daca va fi construit in aceasta forma, fata de ce exista acum pe strada Buna-Ziua, in special la intrarea de pe Calea Turzii.

Buna Ziua nu are in prezent un mall de proximitate, desi populatia din zona a crescut consistent in ultimii ani, un parc unde sa se plimbe mamicile cu copii (din acest motiv multe familii tinere au plecat din zona) si, in general, o zona de socializare unde sa te poti plimba si relaxa si sa-ti faci cumparaturile curente (Lidl-ul din zona este extrem de aglomerat). Cred ca un proiect gen Platinia ar fi mai mult decat binevenit.

Blocurile de locuinte nu par foarte inalte, oricum nu mai inalte decat cele de pe terenul invecinat (din spatele Lidl). Din punctul meu de vedere e mai bine sa se construiasca mai inalt, cu panorama daca se poate, si sa fie lasat spatiu verde imprejur, decat blocuri inghesuite cu regim mic de inaltime si multe parcare la sol.

Daca proiectul va fi construit asa cum arata plansele si video-ul de prezentare, m-as gandi sa-mi iau o locuinta acolo.

Teodora M., cetatean Cluj-Napoca

This email was scanned by Bitdefender

5/12/2021

Parerea mea despre ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

293103 /  
12.05.2021

## Parerea mea despre ansamblu mixt str. Bună Ziua -nord

Maria Laureta

Trimis: 11 mai 2021, 22:51

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Buna ziua,

doresc sa-mi exprim pe aceasta cale bucuria in legatura cu constructia ansamblului mixt str, Buna Ziua -nord. Locuiesc in cartierul Buna Ziua de 9 ani. Cand ma intorc de la serviciu cobor in statia de autobus aflata langa viitorul ansamblu rezidential. Asa se face ca am descoperit ce se preconizeaza a se construi in proximitatea zonei in care locuiesc., am cercetat informatiile despre acest viitor centru de cartier si m-am bucurat din urmatoarele motive:

-in sfarsit la noi in cartier apare un **parc cu acces public**; am locuit in trecut in cartierul Grigorescu , unde aveam parcuri pe malul Somesului , si pot spune ca mi-a lipsit mult in anii din urma un parc unde sa ies cu familia, cu copilul mai mic pe care l-am putut scoate la aer doar pe balcon sau pe marginea strazilor Buna Ziua si Fagulului in zgomot si gaze de la masini, Viitoarele mamici care vor locui in acest ansamblu se vor bucura din plin de acest parc; si nu doar ele ...

-va apare un **centru comercial cu magazine si sper si un hipermarket** - imi voi putea face cumparaturile cu multa usurinta la mine in cartier, nu va mai trebui sa pierd jumatate de zi sa merg in alte parti ale orasului sa-mi rezolv problemele si sper ca voi scapa de coada de la LIDL ,care fiind singurul magazin mai mare in zona, aduna tot cartierul la cumparaturi.

-**cresta cu 80 de locuri** -lucru foarte benefic pentru un cartier cu populatie in general tanara . In cartier sunt foarte multe familii cu copii mici, macar o parte din ei isi vor putea duce copilul la o cresa in cartier. Sper ca acest proiect sa primeasca unda verde si in viitorul apropiat sa fie un factor care va contribui la la cresterea confortului locuitorilor din cartierul Buna Ziua.

-**ideea in sine de a construi altfeldecat blocuri**(mici sau mari) ingramadite, fara spatii verzi si zone de servicii atat de necesare locuitorilor este laudabila. Felicit atat Primaria Cluj Napoca pentru straduinta de a implementa asa ceva cat si dezvoltatorul care s-a raliat acestei directii si a creat un asemenea proiect care promite sa se transforme intr-un ansamblu foarte frumos, unic in cartierul nostru, pana acum!  
Succes!

Cu stima,  
Maria

This email was scanned by Bitdefender

**Consultare publica ansamblu mixt str Buna Ziua-nord**

Teodora Maria Moldovan

Trimis: 11 mai 2021 20:37

Până la: registratura

Categorii: DIANA

293206 / 12.05.2021

Buna ziua,

Am vazut pe siteul Primariei Cluj-Napoca proiectul depus de catre beneficiarii STK Properties SA si Emergent Real Estate SA (PLAN URBANISTIC ZONAL –BUNĂ ZIUA NORD) pentru terenul neconstruit de langa Lidl.

As spune ca este un mare plus, daca va fi construit in aceasta forma, fata de ce exista acum pe strada Buna-Ziua, in special la intrarea de pe Calea Turzii.

Buna Ziua nu are in prezent un mall de proximitate, desi populatia din zona a crescut consistent in ultimii ani, un parc unde sa se plimbe mamicile cu copii (din acest motiv multe familii tinere au plecat din zona) si, in general, o zona de socializare unde sa te poti plimba si relaxa si sa-ti faci cumparaturile curente (Lidl-ul din zona este extrem de aglomerat). Cred ca un proiect gen Platinia ar fi mai mult decat binevenit.

Blocurile de locuinte nu par foarte inalte, oricum nu mai inalte decat cele de pe terenul invecinat (din spatele Lidl). Din punctul meu de vedere e mai bine sa se construiasca mai inalt, cu panorama daca se poate, si sa fie lasat spatiu verde imprejur, decat blocuri inghesuite cu regim mic de inaltime si multe parcare la sol.

Daca proiectul va fi construit asa cum arata plansele si video-ul de prezentare, m-as gandi sa-mi iau o locuinta acolo.

Teodora M., cetatean Cluj-Napoca

This email was scanned by Bitdefender

5/13/2021

Proiect cresa si mall Buna Ziua

295443 / 13.05.2021

## Proiect cresa si mall Buna Ziua

Turean Geta

**Trimis:** 12 mai 2021 16:43

**Până la:** registratura

**Categorii:** ROXANA

Este foarte binevenita o cresa/gradinita in aceasta zona, care s-a dezvoltat mult in ultimii ani. Parcul de agrement este la fel de binevenit, un parc cu multa verdeata in zona noastra nu exista, nu avem unde sa iesim la plimbare. Magazinele sunt binevenite pentru ca ne scutesc de drumuri pana in Gheorgheni sau Manastur, pentru diferite cumparaturi, astfel putem sa ne achizitionam din zona in care locuim toate cele necesare. Astfel, nu v-om mai fi nevoiti sa mergem cu masina prin aglomeratie, putand folosi si bicicletele.

This email was scanned by Bitdefender

5/13/2021

PUZ dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord

295906 /  
13.05.2021

## PUZ dezvoltare ansamblu mixt Buna Ziua Nord

Adam Ciprian

Trimis: 12 mai 2021 18:10

Până la: registratura...

Categorii: DIANA

Buna ziua,

Am observat panourile de semnalizare care descriu intentia de a construi un ansamblu rezidential nou in cartierul Buna Ziua. Citind descrierea pot sa spun ca va fi un mare plus pentru aceasta zona, un spatiu verde generos unde se pot juca in liniste si siguranta copiii - spatiu ce lipseste in totalitate in aceasta parte a Clujului. Tot ca un puls vad si zona de "shopping" ne mai fiind nevoie de deplasare in mult aglomeratele zone de cumparaturi ale orasului, ba chiar as putea lua in considerare achizitionarea unui apartament in acest ansamblu - combina perfect nevoile omului.

Ca si concluzie cred ca este un plus de energie pentru aceasta zona!

Cu respect,

Ciprian Adam

This email was scanned by Bitdefender

5/13/2021

Proiect urbanistic str Buna Ziua – consultare

296003 / 13.05.2021

## Proiect urbanistic str Buna Ziua – consultare

Sebastian Vaidasigan [sebi.vaidasigan@gmail.com]

Trimis: 12 mai 2021 20:12

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

Buna ziua,

In primul rand as dori sa felicit Primaria Cluj pentru largirea si modernizarea strazii Buna Ziua care are acum un aspect modern si european.

In ton cu noua strada, in opinia mea, ar trebui sa se construiasca si pe parcelele care au ramas inca neconstruite si pe care cresc arbusti.

Proiectul propus pe siteul Primariei de catre firmele STK Properties/Emergent Real Estate este ceea ce ne-am dori cu totii sa avem in cartierele de blocuri in care locuim: parc pentru copii, mall modern, piste de biciclete si trotinete, cresa/gradinita sau alte unitati educationale.

Este laudabila noua strategie a primariei de a realiza aceste obiective sociale in cartierele nou construite, iar dezvoltatorii imobiliari, atunci cand construiesc, sa aduca plus valoare comunitatii intregi.

Speram ca si pe viitor Primaria sa vina cu proiecte sustenabile care fac Clujul sa arate ca un oras european.

This email was scanned by Bitdefender

296112 /  
13.05.2021

## Proiectul propus prin documentatia P959/2020 - consultatie publica

Bora Bogdan Ioan

Trimis: 12 mai 2021 23:16

Până la: registratura

Categorii: M.Anca

Buna ziua,

Ma numesc Bora Bogdan si locuiesc pe strada Buna-Ziua, nr As dori sa imi ofer si eu opinia legata de roiectul propus prin documentatia P959/2020 de catre Emergent Real Estate si Stk Properties.

Mi se pare un proiect extrem de reusit, care pune foarte bine in valoare spatiul respectiv. Pe langa parcul care ocupa mare parte din spatiul total fiind primul din zona, complexul va avea si o cresa/gradinita si un centru comercial, care ar reprezenta primul centru, comercial din cartier.

Prin urmare, sustin cu tarie proiectul !

Cu stima,  
Bora Bogdan

This email was scanned by Bitdefender